

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

wensen en bedenkingen op verschillende strategieën voor ambitie wonen en voorzieningen

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-002194	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-12-2020
Datum	01-12-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	15-12-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Portefeuillehouder	--	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	10-12-2020	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2020-12-17

Bijlagen

Woningbouwambitie voor deventer wonenenvoorzieningen concept 1 dec 2020

woningbouwambitie voor deventer bijlage opgave in de dorpen

woningbouwambitie voor deventer Bijlage samenvatting gesprekken

B & W d.d.: 15-12-2020

Besloten wordt:

- 1 Het voornemen uit te spreken om het document "Woningbouwambitie voor Deventer" vast te stellen;
- 2 De raad te vragen om wensen en bedenkingen te geven op het document "Woningbouwambitie voor Deventer";
- 3 De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad tezamen met het document "Woningbouwambitie voor Deventer" en het document "Verhaal wonen en voorzieningen Deventer Dorpen";
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

De gemeente Deventer wil haar ambitie voor het woningbouwprogramma tot 2035 vastleggen. Op dit moment is het woningbouwprogramma vooral gericht op de opvang van de autonome bevolkingsgroei. Daarmee groeit het inwonersaantal de komende jaren licht. Maar, geeft een extra bevolkingsgroei ons meer mogelijkheden om onze voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs de komende jaren op peil te houden? Aan welke doelen kan extra woningbouw bijdragen en waarop moet die extra groei zich dan richten en om hoeveel woningen gaat het dan? Met andere woorden: welke ambitie heeft deventer voor de stad en de dorpen.

In de dorpen is voor de zomer 2020 is met besturen van sportverenigingen, directeuren van scholen, besturen van belangenverenigingen en ondernemers gesproken over hun mening over een ambitie voor wonen en voorzieningen. Op basis van deze meningen is vervolgens een ambitie per dorp geformuleerd. Dit is in juni 2020 door het college vastgesteld en aangeboden aan de raad. Een meerderheid van fracties heeft vervolgens aangegeven dit document nog niet willen bespreken, maar eerst de ambitie voor de stad Deventer af te wachten, en deze dan in samenhang een integrale ambitie te kunnen bespreken.

Inmiddels waren de gesprekken met vertegenwoordigers van allerlei voorzieningen in de stad ook in volle gang. Door corona maatregelen waren die in het voorjaar geschrapt waardoor het formuleren van een ambitie voor de stad achterliep op die van de dorpen. Die achterstand is nu ingelopen en in het document in bijlage is de integrale ambitie voor stad en dorpen beschreven.

De ambitie voor de dorpen is qua inhoud ongewijzigd ten opzichte van de versie die het college heeft vastgesteld in juni. Voor de stad is gekozen om de ambitie te beschrijven aan de hand van 5 verschillende strategieën. Elk der strategieën draagt in meer of mindere mate bij aan doelen die de raad belangrijk vindt voor de stad. Hiervoor is gekozen zodat er wat te kiezen valt over de koers voor de stad..

Een definitief besluit over de ambitie volgt in de zomer van 2021, na de wensen en bedenkingen van de raad én pas op het moment dat ook de routekaart (fase3) beschikbaar is over de realisatie van de ambities.

De raad wordt middels een raadsmededeling gevraagd haar wensen en bedenkingen te geven op het document Woningbouwambities voor Deventer, zodat deze als basis kan indienen voor de nadere uitwerking van de zogenoemde routekaart.

Beoogd resultaat

Met het ophalen van de wensen en bedenkingen van de raad duiding te geven aan welke doelen en ambities Deventer na wil streven op het gebied van wonen en voorzieningen. Deze wensen en bedenkingen staan vervolgens aan de basis van een routekaart die aangeeft hoe de gekozen ambitie gerealiseerd kan worden.

Het uiteindelijke doel is om aan de hand van een strategie, het ambitiesdocument en de nog op te leveren routekaart de Deventer stad en dorpen de komende 15 jaar het ontwikkelperspectief te kunnen geven voor Wonen en Voorzieningen .

Kader

Motie: Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer, 7 november 2018

Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen,

Woonvisie 'Meer dan geWoon'

Argumenten voor en tegen

Het aanbieden van het document "woningbouwambitie voor Deventer" voor wensen en bedenkingen van de raad, is conform afspraken met de raad over planning en proces.

Extern draagvlak (partners)

De verwoorde ambities en de mogelijke strategieën om tot invulling van de ambities voor de stad Deventer te komen zijn via digitale bijeenkomsten gecheckt bij gesprekspartners, zoals het DEP, de cultuursector, de woningbouwcorporaties, sportverenigingen, binnenstadsmanagement, Deventer Jong, platform wonen Deventer etc. Waar nodig zijn de ambities en strategieën aangevuld of aangescherpt na terugkoppeling met de partners. De partners hebben aangegeven zich te kunnen vinden in hetgeen is verwoord.

Financiële consequenties

Op zich heeft dit besluit nu geen financiële consequenties. Vanzelfsprekend zijn die financiële consequenties er wel als er meer bekend is over de routekaart waarin de werkwijze wordt opgenomen hoe de ambitie gerealiseerd gaat worden. Daar wordt ook op hoofdlijnen geschetst welke kosten (en opbrengsten) er zijn de te verwachten en wie daarvoor aan de lat staat.

Aanpak/uitvoering

Op basis van de wensen en bedenkingen geuit door de raad wordt een voorkeursstrategie geformuleerd. deze voorkeursstrategie wordt vervolgens uitgewerkt in een routekaart waarin beschreven:

- het gewenste woningbouwprogramma, kwantitatief en kwalitatief, permanent of tijdelijk (flexwonen);
- het eventueel aan te passen beleid en instrumentarium ten gunste van versnelling van de woningbouwopgave;
- de mogelijke te ontwikkelen locaties,
- aanvullende voorwaarden, bv infrastructuur of energie
- de rollen en verantwoordelijkheden van overheid en partners.
- een financiële beschouwing van de aard van de kosten en opbrengsten, en wie daarvoor aan de lat staat

Op basis van de routekaart kan het zijn dat het verstandig is de ambities aan te passen naar de mogelijkheden en beperkingen die aan het licht komen tijdens het ontwikkelen van die kaart. Daarom worden de ambities nu ook nog niet vastgesteld, dat gebeurt in de zomer van 2021, tezamen met de routekaart. Hierbij brengen we eveneens in beeld wat eventuele veranderingen zijn voor voorzieningen.

De concept-routekaart wordt opgesteld met de woningbouwpartners en een vertegenwoordiging van de kernen. College en raad worden op diverse momenten formeel en informeel betrokken in het proces. Meer informatie daarover in raadsmededeling 2020-10-22 1682.

Omgevingsvisie

Met het opstellen van het voorliggende ambitiesdocument, inclusief strategieën is de projectgroep van de omgevingsvisie geconsulteerd. In fase 3 wordt de samenwerking met deze groep intensiever en is er sprake van gezamenlijke zorg om de fysieke inpassing van de woningbouwambities te borgen in de omgevingsvisie.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Wensen en bedenkingen op verschillende strategieën voor ambitie wonen en voorzieningen		
Mededelingen nr	2020-002194	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	15 december 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

De gemeente Deventer wil haar ambitie voor het woningbouwprogramma tot 2035 vastleggen. Op dit moment is het woningbouwprogramma vooral gericht op de opvang van de autonome bevolkingsgroei. Daarmee groeit het inwonersaantal de komende jaren licht. Maar, geeft een extra bevolkingsgroei ons meer mogelijkheden om onze voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs de komende jaren op peil te houden? Aan welke doelen kan extra woningbouw bijdragen en waarop moet die extra groei zich dan richten en om hoeveel woningen gaat het dan? Met andere woorden: welke ambitie heeft deventer voor de stad en de dorpen. Dit staat verwoord in het document "woningbouwambities voor Deventer", en bijlagen, die u bij deze ontvangt.

2. Kader

Motie: Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer, 7 november 2018
Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen
Woonvisie 'Meer dan geWoon'

3. Kern van de boodschap

Het college vraagt om wensen en bedenkingen van de raad op de ambities voor stad en dorpen ten aanzien van Wonen & Voorzieningen. Met het ophalen van de wensen en bedenkingen van de raad wordt duiding gegeven aan welke doelen en ambities Deventer na wil streven op het gebied van wonen en voorzieningen. Deze wensen en bedenkingen staan vervolgens aan de basis van een routekaart (fase 3 plan van aanpak) die aangeeft hoe de gekozen ambitie gerealiseerd kan worden.

Het uiteindelijke doel is om aan de hand van een strategie, het ambitiedocument en de nog op te leveren routekaart de Deventer stad en dorpen de komende 15 jaar het ontwikkelperspectief te kunnen geven voor Wonen en Voorzieningen.

4. Nadere toelichting

Op basis van de motie "Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer" is het college gestart met het traject Wonen & Voorzieningen. We definiëren onze ambities en beschrijven hoe we de ambities willen realiseren. Ondertussen blijven we werken aan de realisatie van woningbouw om de huidige autonome groei te kunnen ondervangen. Het is voor nu de vraag in hoeverre er boven op die autonome groei nog een extra woningbouwopgave gewenst is en hoe die dan ingevuld kan worden. In de dorpen is voor de zomer 2020 is met besturen van sportverenigingen, directeuren van scholen, besturen van belangenverenigingen en ondernemers gesproken over hun mening over een ambitie voor wonen en voorzieningen. Op basis van deze meningen is vervolgens een ambitie per dorp geformuleerd. Dit is in juni 2020 aangeboden aan de raad. Een meerderheid van fracties heeft vervolgens aangegeven dit document nog niet willen bespreken, maar eerst de ambitie voor de stad Deventer af te wachten, en deze dan in samenhang als een integrale ambitie te kunnen bespreken. Inmiddels waren de gesprekken met vertegenwoordigers van allerlei voorzieningen in de stad ook in volle gang. Door corona maatregelen waren die in het voorjaar geschrapt waardoor het formuleren van een ambitie voor de stad achterliep op die van de dorpen. Die achterstand is nu ingelopen en in het document "woningbouwambitie voor Deventer" is de integrale ambitie voor stad en dorpen beschreven.

De ambitie voor de dorpen is qua inhoud ongewijzigd ten opzichte van de versie die de raad heeft ontvangen in juni 2020.

Voor de stad is gekozen om de ambitie te beschrijven aan de hand van 5 verschillende strategieën. Elke strategie draagt in min of meerdere mate aan doelen die de raad voor ogen heeft met de stad. Door het aanbieden van verschillende strategieën wil het college de raad in positie brengen om een brede afweging te kunnen maken.

Een definitief besluit over de ambitie volgt in de zomer van 2021, na de wensen en bedenkingen van de raad én pas op het moment dat ook de routekaart (fase3) beschikbaar is over de invulling van de ambities. De wensen en bedenkingen van de raad zullen als basis dienen voor de nadere uitwerking van de zogenoemde routekaart. Tevens stelt het college, op basis van de wensen bedenkingen, bij de nadere uitwerking van de strategieën een voorkeursvariant voor.

Het is mogelijk dat er bij het opstellen van de routekaart mogelijkheden en beperkingen naar voren komen die wellicht een bijstelling van de ambitie wenselijk maken. Daarom worden ambitie en routekaart gezamenlijk vastgesteld. Dat is nu voorzien voor de zomer 2021. In het proces van de komende maanden vindt afstemming plaats met het proces 'Deventer 2040'.

Woningbouwambitie voor Deventer

met welke ambitie behouden we onze kwaliteit met een dynamische middelgrote stad omringd door vitale dorpen?

CONCEPT 15 december 2020

De gemeente Deventer wil haar ambitie voor het woningbouwprogramma tot 2035 vastleggen. Op dit moment is het woningbouwprogramma vooral gericht op de opvang van de autonome bevolkingsgroei. Daarmee groeit het inwonersaantal de komende jaren licht. Maar, geeft een extra bevolkingsgroei ons meer mogelijkheden om onze voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs de komende jaren op peil te houden? Aan welke doelen kan extra woningbouw bijdragen, waarop moet die extra groei zich dan richten en om hoeveel woningen gaat het?

Welke ambitie hebben we voor de stad Deventer en welke voor de verschillende dorpen?

Om antwoord te krijgen op deze vragen zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de dorpen en verschillende maatschappelijke en economische domeinen uit Deventer. In deze notitie is de opbrengst daarvan vertaald naar een woningbouwambitie.

Er is vooralsnog geen sprake van één *concept* ambitie die met de raad besproken kan worden. In deze notitie wordt een aantal strategieën weergegeven waarover de gemeenteraad haar “wensen en bedenkingen” kan geven. De raad heeft wat te kiezen. Op basis van het debat in de gemeenteraad wordt er vervolgens één voorkeursstrategie uitgewerkt in een routekaart. Deze routekaart beschrijft de wijze waarop de ambitie gerealiseerd kan worden en wordt zomer 2021 aan de raad aangeboden.

1

Inhoud

Wat vinden onze gesprekspartners?.....	3
In gesprek met de samenleving over wonen en voorzieningen.....	3
Wat zeggen de statistieken en trends ons?	5
Wat kan extra groei ons brengen?	9
Waarom kan die extra groei waargemaakt worden?.....	11
Welke kansen kunnen we benutten om extra te groeien?.....	13
Welke groeistrategie past ons het beste?.....	18
Varianten voor de groeiambitie van Deventer.....	18
STRATEGIE 1: Autonome groei.....	20
STRATEGIE 2: Inkomens in balans	21
STRATEGIE 3: Arbeidsmarkt versterken.....	22
STRATEGIE 4: Arbeidsmarkt versterken ... én verjongen	23
STRATEGIE 5: Inzetten op een schaa sprong.....	24

De lokale autonome woningbehoefte is het vertrekpunt

In de Woonvisie 'Meer dan GeWoon' (2018) is ingezet op een woningbouwprogramma voor de opvang van de autonome bevolkingsgroei. Die autonome bevolkingsgroei van Deventer¹ is gebaseerd op demografische trends rondom geboorte, sterfte en migratie en gaat uit van een woningbouwprogramma dat qua omvang in lijn is met dat van de afgelopen jaren. Per saldo leidt dat nog tot een beperkte groei van het aantal inwoners tot iets boven de 100.000 inwoners.

Het bouwen voor de autonome bevolkingsgroei en het voorzien in de lokale woningbehoefte blijft het vertrekpunt voor het woningbouwprogramma, de eventuele extra groei is een aanvulling daarop.

De kansen van (extra) groei vertaald in vijf strategieën

In dit document schetsen we op basis van de gesprekken de mogelijke meerwaarde van extra groei en de manier waarop dat ingevuld kan worden: Welke doelen kan extra groei dienen (waarom zouden we extra willen groeien?), welke potentie heeft Deventer (welke troeven kunnen we inzetten om die extra groei waar te maken?) en op welke manier kunnen we die extra groei realiseren? Dat is vertaald naar vijf verschillende strategieën voor groei die allemaal een ander doel centraal stellen. In de basisvariant zetten we het huidige beleid, gericht op een autonome groei, voort.

Maatwerk voor de dorpen

De uitgangspunten uit de Woonvisie zijn vertaald naar de woningbouwopgave voor heel Deventer zonder deze zijn vertaald in de specifieke opgave in de verschillende dorpen. Dat is nu wel gedaan op basis van de gesprekken die in de dorpen zijn gevoerd (Bathmen, Diepenveen, Lettele, Loo, Okkenbroek en Schalkhaar). Daarbij is per dorp bepaald hoe de lokale autonome woningbehoefte het best vertaald kan worden in het plaatselijke woningbouwprogramma. Dat is vastgelegd in het bijgaande document.

Woningbouw voor de behoefte in de dorpen vraagt om een extra opgave. De woningbehoefte ligt in de komende jaren hoger dan waar we tot nu toe van uit waren gegaan (net als in heel Deventer).

Voor de invulling daarvan zijn nog nieuwe woningbouwlocaties nodig.

Deze opgave dienen we in eerste aanzet los te zien van de uitwerking van de strategieën over de extra groei van de gemeente Deventer: mogelijk leidt dat tot een aanvullende bouwopgave.

Vervolg: van ambitie naar een routekaart voor de uitvoering

De voorkeursstrategie wordt in de volgende fase nader uitgewerkt (fase 3 van het 'Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen'): wat betekent het voor het woningbouwprogramma, wat zijn de ruimtelijke effecten, welke randvoorwaarden moeten worden ingevuld om vestigers te trekken, welke instrumentarium heeft de gemeente en hoe kan de extra inzet gefinancierd worden?

Met die informatie zal de groeiambitie vastgesteld worden die vervolgens wordt uitgewerkt in een routekaart waarmee de groeiambitie waargemaakt kan worden. Die routekaart gaat over het gewenste woningbouwprogramma, de te ontwikkelen locaties, aanvullende voorwaarden zoals infrastructuur, economisch beleid, energievoorziening, het benodigde instrumentarium en de rollen en verantwoordelijkheden van de overheid en partners.

¹ - 'Deventer' gaat over het grondgebied gemeente Deventer

- 'gemeente Deventer' gaat over de organisatie, bestuur en raad van de gemeente Deventer

- 'Deventer stad' gaat over de stad Deventer

Wat vinden onze gesprekspartners?

In gesprek met de samenleving over wonen en voorzieningen

Om antwoord te krijgen op de vraag of een extra groeiambitie kan bijdragen aan de vitaliteit en bredere doelen in de samenleving, waar kansen liggen en wat eventuele keerzijden zijn van die groei zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de dorpen en verschillende maatschappelijke en economische domeinen uit Deventer.

Over de opgaven in de stad is gesproken met vertegenwoordigers van negen domeinen.

- Economie met Deventer Economisch Perspectief (DEP)
- Sportverenigingen met sportverenigingen actief onder het Sportbedrijf Deventer
- Culturele instellingen met Directeuren Overleg Cultuur (DOC)
- Jongeren met Deventer Young in gesprek met jongeren
- Binnenstad ondernemers met Stichting Deventer Binnenstad Management (SDBM)
- Onderwijs via interviews met vier onderwijsinstellingen
- Woningcorporaties leder1, Rentree, De Marken, DUWO en verhuurder Eigen Bouw
- Makelaars gesprek met makelaars met het werkgebied in Deventer
- Woningbouwpartners met het Platform Wonen Deventer

In Bijlage I is een samenvatting opgenomen van wat in de gesprekken met de verschillende domeinen is opgehaald².

Voor de opgave in de dorpen zijn per dorp gesprekken gevoerd om een goed beeld te krijgen van de specifieke opgave. In Bathmen, Diepenveen, Lettele, Loo, Okkenbroek en Schalkhaar is gesproken met vertegenwoordigers van belangenverenigingen en organisaties in de dorpen en kernen zoals Plaatselijk Belang, Kulturhusen, ondernemersverenigingen, sportverenigingen, basisscholen, verzorgingshuizen en lokaal actieve werkgroepen.

De input vanuit de dorpen is verwerkt in dit document. Daarnaast is samen met elk dorp een ambitiedocument voor het woningbouwprogramma opgesteld. In Bijlage II zijn de opgaven uit de gemeentelijke Woonvisie per dorp vertaald in de specifieke lokale opgave en het maatwerk dat daarvoor nodig is.

Gesprekspartners zien het belang van extra groei

Uit de gevoerde gesprekken over de stad komt een behoorlijk eensluidend beeld naar voren: het is wenselijk dat Deventer in gaat zetten op een substantiële extra bevolkingsgroei. Uit de analyse blijkt dat Deventer de randvoorwaarden heeft om die groei te kunnen realiseren. Een substantiële bevolkingsgroei helpt om het voorzieningenaanbod en het leefklimaat in Deventer vitaal te houden. Over het 'hoe' wordt een divers aantal kansen en randvoorwaarden aangedragen: het versterken van de sociaaleconomische inkomensopbouw, verjonging voor een gezonde bevolkingsopbouw, meer studenten trekken en het versterken van de arbeidsmarkt met innovatiekracht, kennis en kunde. Daarbij wordt de randvoorwaarde meegegeven dat de huidige kwaliteiten van rust, groen en ruimte om de stad zoveel mogelijk behouden blijven en de extra groei gelijk moet gelijk opgaan met investeringen in de bereikbaarheid en de economische ontwikkeling.

Uit de gesprekken met de dorpen blijkt dat de vitaliteit op een hoog niveau ligt en ingezet moet worden om dat zo te houden. Mensen kennen elkaar, burenhulp is vaak vanzelfsprekend en verenigingen vervullen een belangrijke rol. Het wonen in de dorpskernen is populair, maar tegelijkertijd staan de kernen voor uitdagingen: vergrijzing van de bevolking, de economische

² De zorgpartners gaven aan in tijden van Corona geen prioriteit te geven aan dit gesprek over woningbouw. Zij worden meegenomen bij de woon-zorgvisie die nu wordt opgesteld.

schaalvergroting en de afname van het aantal leerlingen op basisscholen en afname van het kader en de hoeveelheid leden van verenigingen.

Door samen te werken en de inzet van de dorpsbewoners worden deze thema's opgepakt. Maar daarnaast is nieuwbouw noodzakelijk om de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen te behouden en te versterken. Voor de sociale cohesie en de vitaliteit moeten vooral voor jongeren en jonge gezinnen mogelijkheden zijn om in hun dorp te kunnen blijven wonen. Zij zijn lid van verenigingen en zorgen dat de school blijft voortbestaan. Voor deze groepen zijn er niet genoeg betaalbare woningen en daarin moet het woningbouwprogramma gaan voorzien. Daarnaast heeft ieder dorp zijn eigen accenten.

In Diepenveen, Schalkhaar, Okkenbroek en de kern Loo is de ambitie niet zozeer om extra te groeien, maar wel om er zeker van te zijn dat er voldoende woningbouw mogelijk is die aansluit op de lokale vraag. Bathmen en Lettele willen zich naast de lokale vraag ook richten op extra groei door nieuwe inwoners van buiten aan te trekken. Vooral Bathmen heeft daarbij een hoge ambitie.

Wens om samen aan de slag te gaan

Vanuit alle domeinen wordt benadrukt dat samenwerking cruciaal is. Om de autonome opgave te realiseren en zeker bij de keuze voor een extra groei is die samenwerking essentieel om die daadwerkelijk te kunnen realiseren. Daarbij geven verschillende partijen al concreet aan hoe zij dat samen met partners willen vormgeven. Daarmee ligt er niet alleen een basis voor het formuleren van een gemeentebrede groeiambitie, maar vooral ook de bereidheid om er mee aan de slag te gaan.

Wat zeggen de statistieken en trends ons?

In fase 1 van het project Wonen en voorzieningen is een analyse gemaakt van de huidige situatie, de cijfers en de trends voor Deventer.

De belangrijkste cijfers en trends voor Deventer

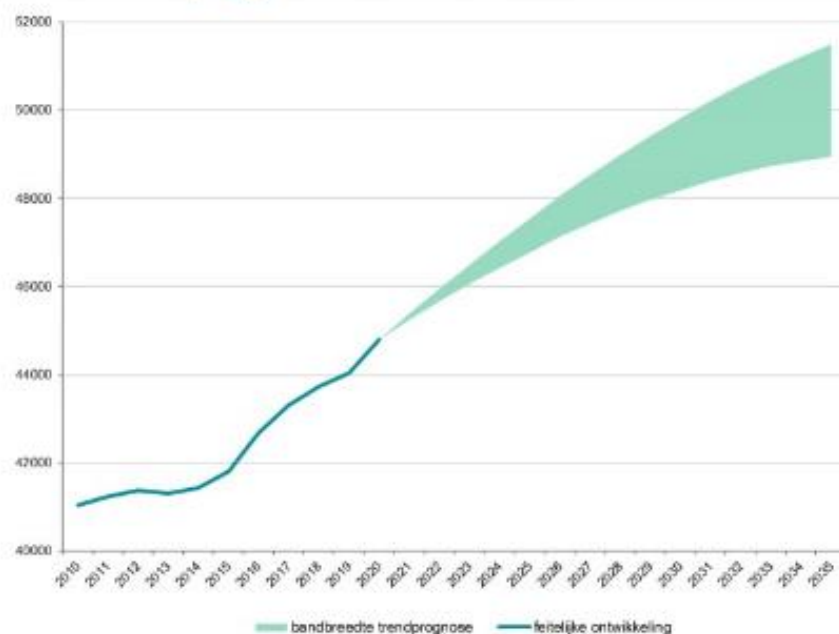
- *Het inwoneraantal groeit nog licht met flink wat nieuwbouw*

De natuurlijke aanwas (meer geboortes dan sterfte) vlakt af en de groei in Deventer is steeds meer afhankelijk van de vestiging van nieuwe inwoners. Het huidige woningbouwprogramma van ongeveer 350 woningen per jaar (op basis van Woonvisie 2018) gaat uit van de autonome groei. Het aantal inwoners groeit daarmee nog wat boven de huidige 100.000. We bouwen weliswaar extra woningen, maar door de huishoudensverduunning (steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens) groeit het aantal inwoners ondanks de woningbouw maar beperkt.

Huishoudensverduunning vraagt extra woningbouw

Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens neemt toe door de veranderende demografische opbouw: het gemiddelde aantal inwoners per huishouden daalt. Om hetzelfde aantal inwoners een woning te bieden zijn er meer woningen nodig. Om dezelfde groei van het aantal inwoners te kunnen realiseren zijn er meer nieuwbouwwoningen nodig dan in de afgelopen 10 jaar. Voor de groei met één inwoners waren er de afgelopen 10 jaar 1,7 extra woning nodig, de komende 10 jaar ligt dat met 1,8 iets hoger.

Huishoudensprognose Deventer 2020



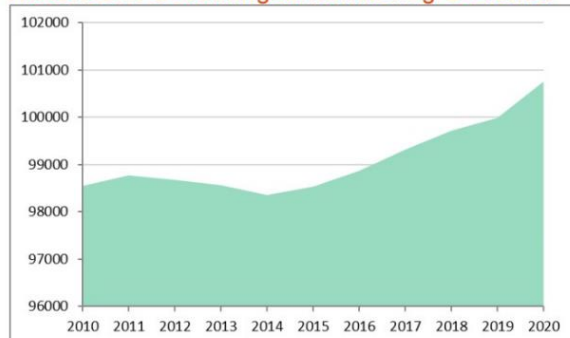
De meest recente woningbehoefteprognoses laten, landelijk en ook in Deventer, een stijgende woningbouwopgave zien. Dat komt door het huidige woningtekort, de sterkere groei van het aantal kleine huishoudens en de buitenlandse migratie. De woningbouwopgave moet flink naar boven worden bijgesteld. In de komende tien jaar moet rekening gehouden worden met een autonome woningbehoefte van meer dan 500 woningen per jaar, 40% meer dan de 350 waarin het huidige woningbouwprogramma voorziet. Deventer zal nog groeien naar ongeveer 105.000 inwoners in 2035.

Bevolkingsgroei vlakkt af

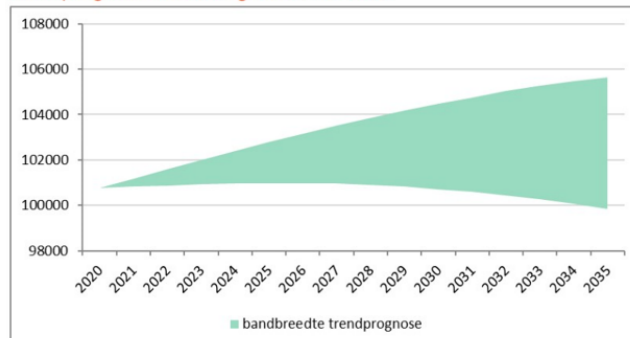
De afgelopen tien jaar is de gemeente Deventer gegroeid met 2.200 inwoners. De laatste vijf jaar was die groei het sterkste: die hing samen met het groter aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen.

De recente gemeentelijke trendprognose berekent dat als we het woningbouwprogramma van de afgelopen tien jaar doortrekken het aantal inwoners stabiliseert en zelfs iets gaat afnemen (onderkant bandbreedte). Als we het hogere bouwprogramma van de afgelopen vijf jaar doortrekken groeit het aantal inwoners nog licht (bovenkant bandbreedte).

Historische bevolkingsontwikkeling Deventer

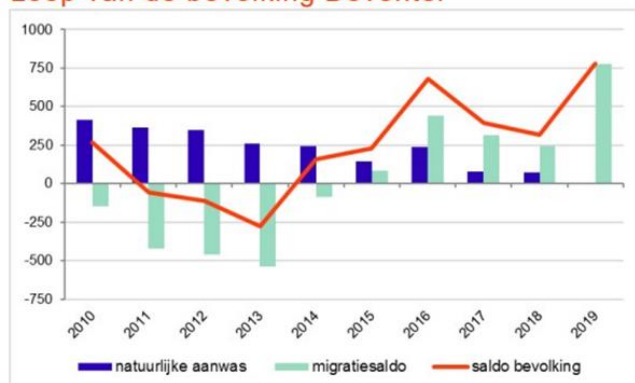


Trendprognose bevolking Deventer 2020



Tot 2018 kwam een belangrijk deel van de bevolkingsgroei voor rekening van de natuurlijke aanwas (meer geboorten dan overlijdens). Maar de natuurlijke aanwas neemt steeds verder af en daarmee wordt de gemeente afhankelijk van een positief migratiesaldo (meer vestigers dan vertrekkers) om nog te groeien.

Loop van de bevolking Deventer



- *De bevolking vergrijsst en ontgroent*

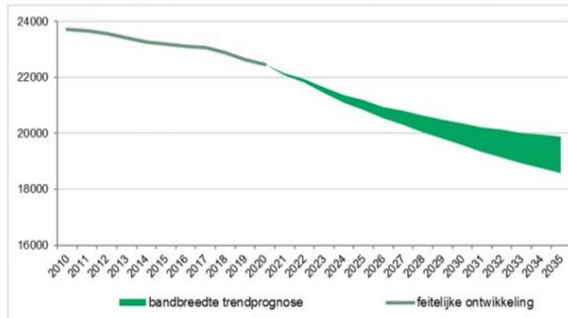
Het aantal jonge mensen is in Deventer aan het dalen terwijl het aantal ouderen toeneemt. Dat heeft ook gevolgen voor de omvang van de potentiële beroepsbevolking: bij een autonome groei is de prognose dat de beroepsbevolking in Deventer de komende jaren nog even licht groeit en daarna langzaam zal dalen.

In de dorpen zijn nog relatief veel gezinnen met kinderen, maar ook daar zet de vergrijzing de komende jaren in en neemt het aantal kinderen af.

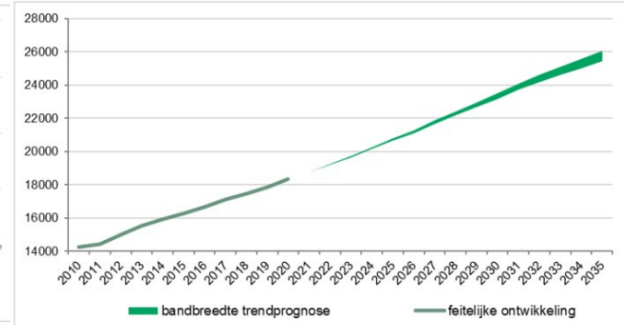
Veranderende demografische opbouw

Deventer ontgroent en vergrijsd. Het aantal jonge mensen is aan het dalen terwijl het aantal ouderen toeneemt.

Aantal jongeren in Deventer (0 t/m 19 jaar)

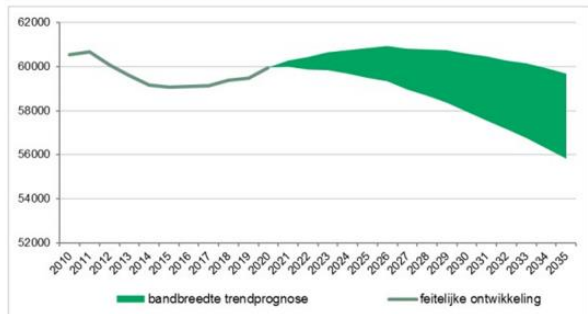


Aantal ouderen (65 jaar of ouder)



De veranderende demografische opbouw heeft ook gevolgen voor de potentiële beroepsbevolking. In de trendprognose wordt uitgegaan van een lichte groei of daling afhankelijk van het scenario in de komende tien jaar.

Aantal 20-64 jarigen (potentiële beroepsbevolking)



- *Deventer heeft een relatief zwakke sociaaleconomische positie*

Ten opzichte van het regionale en landelijke gemiddelde heeft de Deventer een laag aandeel huishoudens met een hoog inkomen. De omvang van de doelgroep van sociale huisvesting ligt in Deventer al jaren iets boven het landelijk gemiddelde. Het verschil met het landelijk gemiddelde is de laatste jaren zelfs iets groter geworden.

De dorpen kennen in tegenstelling tot de stad een relatief hoog aandeel huishoudens met een hoog inkomen.

Achterblijvende sociaaleconomische positie en inkomensopbouw

Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (50.000 euro of meer per jaar) in de gemeente Deventer ligt met 7% onder het landelijk gemiddelde van 10%. Voor alleen de stad Deventer is dit verschil nog groter omdat er in de dorpen relatief meer huishoudens met een hoog inkomen zijn.

Doorsnee vermogen van huishoudens, 1 januari 2018*



Het doorsnee vermogen van de huishoudens in de gemeente Deventer (€23.000) ligt aanmerkelijk lager dan het gemiddelde in onze regio van Zuid West Overijssel (€ 40.000) en Nederland (€ 38.000).

- *Het economisch profiel van Deventer heeft de potentie om te groeien*

Voor de coronacrisis liet de economische regio van Deventer goede economische groeicijfers zien. Deventer stad heeft een economische structuur waarin alle bedrijfssectoren relatief goed vertegenwoordigd zijn. Vooral de bedrijfssectoren met een vooruitzicht op groei (zorg, logistiek, techniek, IT, bouw en energie) doen het relatief goed in Deventer stad. Deventer is steeds beter in staat om hoger opgeleiden te binden aan haar arbeidsmarkt.

- *De economische groei is gebaat bij meer adequaat opgeleide arbeidskrachten*

Voor de coronacrisis was er sprake van een grote krapte op de arbeidsmarkt. De verwachting is dat op langere termijn de krapte zich weer gaat voordoen. De mate van groei (en herstel na de coronacrisis) van het MKB wordt in belangrijke mate bepaald door de beschikbaarheid van adequaat opgeleid personeel. Daarin is Deventer niet uniek en zal moeten concurreren met andere regio's om voldoende adequaat opgeleide arbeidskrachten te trekken en te voorkomen dat zij wegtrekken.

Effecten coronacrisis voor de langere termijn vlakken waarschijnlijk uit

De economie krijgt een dreun door de coronacrisis en de effecten voor de woningmarkt zijn nog onbekend. Waar enerzijds de woningvraag gedempt kan worden door een verslechterde economie, zijn er anderzijds ook geluiden dat middelgrote steden juist meer in trek komen door de schaal en de relatieve ruimte die er is ten opzichte van de grote, drukker steden.

In de gesprekken voor de onderbouwing is gebruik gemaakt van trends en ontwikkelingen die voor de coronacrisis zichtbaar waren. Voor de lange termijn gaan we ervan uit dat de trends die zichtbaar waren zich blijven voordoen en het effect van de crisis zal uitvlakken in de komende vijftien jaar. Bovendien zullen zich in die periode naast de huidige crisis ook andere ontwikkelingen voordoen die effect hebben op de woningmarkt. Het realiseren van de ambitie zal dan ook niet in een rechte lijn lopen. Er zullen periodes zijn van lagere productie van woningen en aan de andere kant periodes waarin de productie vlot verloopt. We gaan er van uit dat deze periodes elkaar over een tijdvak van 15 jaar uitvlakken.

Wat kan extra groei ons brengen?

We koesteren de leefkwaliteit van onze middelgrote stad en vitale dorpen

De huidige schaalgrootte van Deventer stad wordt als knus, overzichtelijk en erg prettig ervaren (de jongeren die we spraken noemden Deventer stad “prettig kneuterig”). De compacte stad met rust, groen en ruimte eromheen voelt vertrouwd. Alle voorzieningen zijn er, er is een bruisende binnenstad, een dynamisch economisch klimaat en Deventer heeft een open en sociale samenleving. Die kwaliteiten willen we niet verliezen. Maar om die kwaliteit van prettige stad om te wonen en te werken overeind te houden, wordt in de gesprekken breed gedeeld dat extra groei wel nodig is.

Doelen voor extra bevolkingsgroei

I. Extra groei zorgt voor genoeg klanten, bezoekers en deelnemers.

Vanuit alle sectoren wordt aangegeven dat een extra inwonersgroei meer armslag geeft om de kwaliteit van het aanbod op niveau te houden en mogelijkheden biedt om die verder te verbeteren en een gedifferentieerder programma aan te bieden. Naast groei van het aantal inwoners in de Deventer zelf kunnen ook extra inwoners elders in de regio bijdragen aan die groei. Voor de vitaliteit van de binnenstad helpt extra groei wat, maar is het meeste effect te behalen met de uitbreiding van het binnenstedelijk woningaanbod want inwoners met een stedelijke leefstijl maken het intensiefst gebruik van de voorzieningen in de binnenstad.

II. Met extra groei blijft de demografische bevolkingsopbouw vitaal

Deventer vergrijst. Uitsluitend de leeftijdsgroep 65+ groeit nog. Het aantal kinderen daalt nu al en de komende jaren zal dat doorwerken naar een afname van het aantal jongvolwassenen en de potentiële beroepsbevolking. De afname is nu al merkbaar bij school- en sportvoorzieningen: jongeren zijn de grootste groep gebruikers. Scholen en sportverenigingen werken aan plannen voor het clusteren van voorzieningen om de krimp op te vangen en de kwaliteit van het aanbod te behouden. Werkgevers hebben nu al moeite om voldoende gekwalificeerd personeel te vinden. Het effect van de vergrijzing is extra sterk voor de dorpen: om het verenigingsleven en de dorpschool vitaal te houden zijn jongeren en gezinnen in het dorp cruciaal.

III. Extra groei versterkt de sociaaleconomische inkomensopbouw

Deventer is erbij gebaat om meer hoge- en middeninkomens te trekken zodat er een beter evenwicht in de inkomensopbouw ontstaat. Alleen een sterke stad met voldoende financieel draagvlak kan een sociale stad zijn. Dat geldt ook voor het voorzieningenaanbod en daarbinnen specifiek in relatief sterke mate voor het culturele aanbod. Een mix met meer hogere-inkomensgroepen helpt in bestaande wijken bij het werken aan de leefbaarheid, de toekomstbestendigheid en gaat segregatie tegen.

De dorpen en kernen kennen al relatief veel hoge- en middeninkomens. Ook de woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit duurdere woningen. Daar is in tegenstelling tot de opgave in de stad behoefte aan het toevoegen van meer goedkope en betaalbare woningen om starters, jongeren en jonge gezinnen de mogelijkheid te geven in hun dorp te (blijven) wonen.

IV. Vitaliteit dorpen en platteland behouden

In de dorpen en kernen is het voorzieningenaanbod. Een verdere afname van het aantal gebruikers en actieve vrijwilligers kan dan betekenen dat een voorziening uit een dorp verdwijnt en inwoners daarvoor naar een ander dorp of de stad moeten.

De basisschool vormt het hart van het dorp en het behoud daarvan heeft de hoogste prioriteit. Het is de basis voor veel voorzieningen (vrijtijds- en sportvoorzieningen), voor de actieve vrijwilligers, sociale cohesie én om ook in de toekomst het dorp aantrekkelijk te houden voor gezinnen.

V. *Extra groei versterkt het innovatief vermogen en arbeidspotentieel voor de economie*

Mensen maken de economie en zijn de aanjagers van innovatie. In verschillende bedrijfssectoren is een tekort aan arbeidskrachten. Daardoor hapert het MKB als motor van de economie, en bestaat het risico dat bedrijven Deventer verlaten. De beschikbaarheid van voldoende en goed opgeleide arbeidskrachten maakt het bovendien voor nieuwe bedrijven interessant om zich in Deventer te vestigen.

VI. *Extra groei voorkomt verdringing op de woningmarkt*

De druk op de woningmarkt is groot en we zien nu al dat Deventer steeds meer in trek is bij mensen van buiten Deventer. Dat is in en rond de binnenstad en (getalsmatig minder) in het buitengebied zichtbaar door het aantal kopers met een hoger inkomen dat van elders komt. Kopers uit het westen zetten nu al een opwaartse druk op de prijzen van de ruimere en duurdere woningen in en rond de binnenstad. Als we niet voldoende inspelen op deze extra woningvraag lopen we het risico dat de huidige inwoners verdrongen worden op de woningmarkt. Extra nieuwbouw zal zorgen voor meer doorstroming en ook in de sociale huur de slaagkans voor woningzoekenden vergroten. Deze trend is terug te zien in de recente woningbehoefteprognoses met een grotere nieuwbouwopgave voor Deventer.

Waarom kan die extra groei waargemaakt worden?

Deventer heeft sterke troeven om in te zetten voor extra groei

Extra bevolkingsgroei is niet vanzelfsprekend. Heel Nederland vergrijsd en we zien al jaren een concentratie van de bevolkingsgroei in de Randstad en de grote steden in het land. Veel gemeenten koesteren de wens om te blijven groeien, maar dat kan niet overal. Deventer heeft echter een aantal sterke punten die een motor kunnen zijn voor extra groei. Op basis van de gesprekken zijn zes 'troeven' te benoemen die gemeente Deventer kan inzetten.

Karakteristiek: een mooie mix van het stedelijk karakter in een groene omgeving

De combinatie van een karakteristieke stad, de nabijheid van het mooie landelijke gebied en de goede ontsluiting met de A1 en het spoor maakt Deventer stad bijzonder. Deventer is een compacte stad met karakter, wat rauw en stoer met een aanpakkersmentaliteit en een open mind. Deventer stad kent een culturele diversiteit, geënt op een industrieel verleden, Hanze mentaliteit en kenniswerkers die de vernieuwing van de economie aanjagen en een grote variatie aan woonmilieus zonder grote sociale spanningen. Deventer heeft veel groen in de stad en is verweven met het fraaie Sallandse landschap en – uiteraard - de IJsselvallei. Het heeft een schaalgrootte die vertrouwd voelt en waar toch alles voorhanden is.

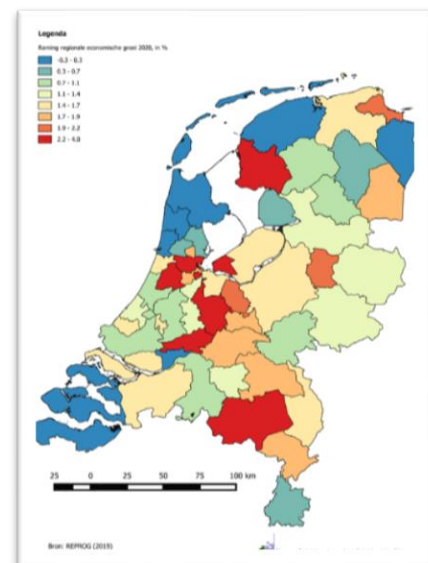
1. *Gunstig gelegen in het land aan belangrijke infrastructuur*

Deventer ligt gunstig in het land. Het ligt in de ring rond de Randstad die in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) tot Stedelijk netwerk Nederland is benoemd. Strategisch op de as Amsterdam-Enschede- Berlijn én tussen de economische groeiregio's Arnhem-Nijmegen en Zwolle. Bovendien is Deventer in alle richtingen goed ontsloten. Met de ligging langs de A1 en nabij de A50 en de intercity spoorverbindingen in oost-westelijke en noord-zuidelijke richting. Bathmen ligt goed ontsloten aan de A1.



2. *Economische dynamiek en werkgelegenheid*

Deventer is onderdeel van het daily urban system van de Cleantech Regio en Deventer doet het als stedelijke kern van Corop-gebied ZW-Overijssel volgens de ramingen uit 2019 relatief goed met een groei die boven het Nederlandse gemiddelde ligt (zie kaartje). Zuidwest-Overijssel laat een relatief hoog economisch groeicijfer zien en ook de werkgelegenheid neemt er nog snel toe. De gunstige ligging van de regio tussen West- en Oost-Nederland is daar mede debet aan. Het bedrijfsleven is sterk gebaat bij uitbreiding van de beroepsbevolking door toevloeiing van jonge mensen met een hoger opgeleid en praktisch profiel.

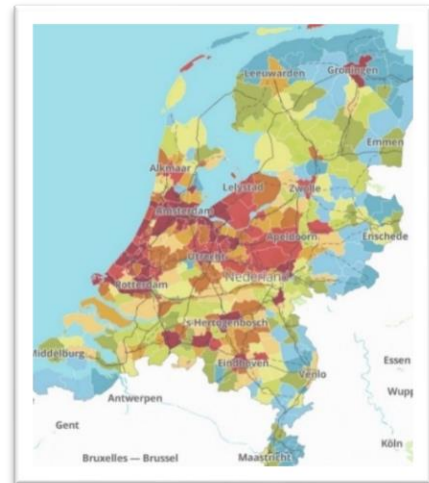


3. *Het aanbod van hoger onderwijs*

Steden met hoger onderwijs trekken relatief veel jongeren. Die zorgen met het studentenleven voor een aantrekkelijk levendig stedelijk woonmilieu. Doordat een deel van de studenten ook na hun studie in de stad blijft wonen, blijft talent voor de stad behouden en kennen deze steden een jonge bevolkingsopbouw en een sterke groei van het aantal inwoners. Naast het MBO-onderwijs van Aventus heeft Deventer met het HBO-onderwijs van Saxion een bijzondere positie. Deventer is één van de vijf steden met HBO-onderwijs in noordoost Nederland en in potentie een studentenstad. Die potentie wordt op dit moment zeer beperkt benut, maar Saxion, het bedrijfsleven, aanbieders van studentenhuysvesting en de gemeente werken aan het versterken van de positie van Deventer als studentenstad.

4. *Aantrekkelijke binnenstedelijk woonmilieu met groeikansen*

Deventer heeft een bijzondere aantrekkingskracht als charmante kleine stad, met de voorzieningen van een grote stad. Dat trekt bewoners van buiten Deventer met een stedelijke leefstijl (ook steeds meer vanuit de grote steden elders) naar de binnenstad en de omliggende wijken. Bovendien heeft Deventer stad de ruimte om dit stedelijke woonmilieu te intensiveren in de binnenstad en flink uit te breiden op leegstaande bedrijfslocaties in een gemengd gebied rondom de binnenstad (centrumschil-ontwikkeling). Met het binnenstedelijk woonmilieu onderscheidt Deventer stad zich in de regio. Het stedelijk wonen is de magneet die extra groei kan genereren, voor studenten en jongvolwassenen die een eerste stap op de woningmarkt willen zetten in de dynamiek van de stad en voor hoge-inkomensgroepen die zoeken naar een kwalitatieve goede woning in een stedelijke woonomgeving.



5. *De IJssel, groen en ruimte om de stad*

Sterk punt van wonen in Deventer zijn de groene structuren in de stad en de nabijheid en verwevenheid van het fraaie Sallandse landschap en de IJsselvallei met haar uiterwaarden en mooie landschapselementen zoals houtwallen, singels, heggen en hagen, landgoederen en bosgebieden. Het wonen kenmerkt zich door de kleinschaligheid, de rust, ruimte, de nabijheid van natuur, de sociale cohesie en dit allemaal vlak bij de stad met een compleet aanbod van voorzieningen en gevarieerde werkgelegenheid.

Ook voor de dorpen ligt de kracht in de combinatie van het groen wonen, het fraaie landschap, de nabijheid van de natuur én de nabijheid van alle stedelijke voorzieningen in Deventer stad. De mate van bereikbaarheid is van invloed op de aantrekkingskracht voor nieuwe inwoners: die is het sterkste voor Bathmen (langs de A1), Schalkhaar en Diepenveen nabij de stad. Verder van de A1, het station en de stad neemt dit voordeel wat af, wat in Lettele en vooral in Okkenbroek merkbaar zal zijn.

6. *We zijn er klaar voor om extra groei op te vangen*

Er ligt al een goed aanbod van voorzieningen en verenigingen klaar om nieuwe bewoners op te kunnen nemen in de Deventer samenleving. Het voorzieningenaanbod in alle domeinen heeft de capaciteit en organisatiekracht om de extra bewoners op te vangen en te voorzien in hun behoefte aan winkels, uitgaansgelegenheden, cultuur, sport en scholing. In een aantal sectoren is er een ruim aanbod van werk voor adequaat opgeleid personeel.

Vanuit alle domeinen wil men zich inzetten om vanuit de eigen discipline en in samenwerking met anderen een bijdrage te leveren om de extra groei te realiseren.

Bathmen heeft al aangegeven de ambitie te hebben om extra te groeien met haar aanbod van dorps wonen in een kern met veel voorzieningen, een bruisend verenigingsleven en een goede ontsluiting.

Welke kansen kunnen we benutten om extra te groeien?

Mogelijke kansen en randvoorwaarden voor een extra groei

In dit hoofdstuk is omschreven hoe de extra groei ingevuld kan worden om de benoemde doelen te bereiken. Wat zijn de verschillende kansen en wat zijn de randvoorwaarden waarmee we rekening moeten houden? Het gaat hier nog om een brede inventarisatie. Sommige punten zullen elkaar versterken en andere zijn lastiger om naast elkaar toe te passen omdat die elkaar tegenspreken.

Om te kunnen komen tot een keuze van de gewenste groeiambitie zijn deze punten in het volgende hoofdstuk gegroepeerd in vijf onderscheidende strategieën. In ieder van de vijf strategieën staat een ander doel centraal. Per strategie wordt een eigen mix van de elementen uit dit hoofdstuk ingezet.

Groei moet bijdragen aan een kwaliteitsimpuls.

- *Extra groei is geen doel op zich*

De extra bevolkingsgroei moeten we gericht inzetten op het versterken van het sociaaleconomische en demografische profiel van Deventer. Leidend zijn de kansen die er zijn om kwaliteiten te versterken, de exacte getalsmatige omvang staat niet voorop maar is de resultante daarvan. Om dat te bereiken moeten we hard samenwerken om de juiste (integrale) condities te scheppen.

Een ambitie die puur gericht is op een hoge bevolkingsgroei is ongewenst, want een te harde groei kan schade brengen aan wat we nu koesteren en daardoor kan Deventer zijn herkenbaarheid verliezen voor de oorspronkelijke bewoners. Het risico is dan dat de makkelijke locaties prioriteit krijgen om het gewenste tempo te halen en dat de gewenste kwaliteitsimpuls voor sommige wijken, die wat lastiger te realiseren zijn, blijven liggen.

- *Voor de dorpen moet woningbouw goed aansluiten op de lokale vraag*

In de dorpen moet het woningbouwprogramma voorzien in de lokale behoefte én zich richten op de woningtypen en de prijssegmenten die nu nog niet of onvoldoende in de dorpen aanwezig zijn. De grootste opgave is om te voorzien in voldoende aanbod van betaalbare woonruimte voor jongeren en startende gezinnen: deze groepen zijn cruciaal voor het behoud van de vitaliteit.

Om te voorzien in de lokale behoefte zal in alle kernen nog gezocht moeten worden naar nieuwe woningbouwlocaties, er zijn nu onvoldoende woningbouwplannen om daarin te voorzien.

Bij de kleine kernen (Loo, Okkenbroek en Lettele) is de woningmarkt van vraag- en aanbod klein en als er woningen worden gebouwd moet dat gespreid in de tijd gebeuren en aansluiten op de lokale vraag van dat moment. Dat vraagt om maatwerk en samen met de bewoners van de kern moet de gewenste nieuwbouw in beeld worden gebracht. In bijlage 2 is de specifieke opgave per dorp uitgewerkt. Bij de grote dorpen (Bathmen, Diepenveen en Schalkhaar) kan bij woningbouwinitiatieven door het vooraf definiëren van het woningbouwprogramma gestuurd worden op het gewenste aanbod.

- *Bathmen (en Lettele) hebben een extra groeiambitie*

De kernen Bathmen en Lettele hebben uitgesproken om meer te willen bouwen dan wat er voor de lokale behoefte nodig is, gericht op behoud van de vitaliteit, voorzieningen, verenigingen en school. In Lettele gaat het om ongeveer 40 woningen extra bovenop de autonome groei.

In Bathmen wil men inwoners van buiten aantrekken om een echte schaa sprong te maken van de nu 6.000 inwoners naar 7.000 tot 7.500 inwoners. Bathmen biedt kansen door de combinatie van dorps wonen in een kern met veel voorzieningen en een levendig verenigingsleven. Dat in combinatie met een goede ontsluiting via de A1 en met de optie van het door Bathmen gewenste treinstation.

Die substantiële groei van Bathmen nemen we mee bij het uitwerken van de groeiopgave van heel Deventer.

- *Extra groei moet ten goede komen aan de hele stad*

De extra groei moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het wonen en leven in heel Deventer, ook aan de huidige inwoners en hun woonbuurten. Extra woningbouw geeft bewoners meer kansen om een geschikte woning te vinden. Het geeft corporaties de ruimte om de differentiatie van het woningaanbod in een aantal bestaande wijken te vergroten en de leefbaarheid te verbeteren. Met een goed uitgebalanceerde groei kunnen we de segregatie tegengaan. Het is ook belangrijk dat nieuwe inwoners de mogelijkheid krijgen om goed opgenomen te worden in de samenleving en waarde kunnen toevoegen: bij sportverenigingen en in het verenigingsleven, met innovatiekracht, met werk, op scholen en bij alle andere voorzieningen.

- *Leg de relatie tussen het woningbouwprogramma en de economische ontwikkeling*

Het woningbouwprogramma moet niet alleen in balans zijn met de woningvraag, maar ook inzetten op ontwikkeling van het economisch profiel dat het imago van Deventer kleur geeft. Naast toekomstbestendige bedrijventerreinen, aantrekkelijke gemengde werklocaties en een goed ondernemingsklimaat vraagt dat om het inspelen op de lange termijn behoefte aan arbeidskrachten. Het kunnen bieden van aantrekkelijke en betaalbare huisvesting is voor het werven van talenten, kenniswerkers en ondernemende mensen een belangrijke aanjager voor de innovatiekracht van de economie. Dat start met het expliciet maken van de woningvraag van werknemers en potentiële nieuwe werknemers.

We zien dat (jonge) werknemers op dit moment noodgedwongen langer thuis moeten wonen of uitwijken naar omliggende plaatsen door tekort aan direct beschikbare betaalbare woonruimte in Deventer.

Benut de potenties waarin Deventer zich kan onderscheiden.

- *Hou de binnenstad vitaal als de aantrekkelijke huiskamer van de stad*

Voor corona was al duidelijk dat de binnenstedelijke voorzieningen steeds lastiger op niveau te houden zijn in middelgrote steden. Extra lastig voor Deventer stad is het relatief kleine verzorgingsgebied door de nabijheid van het aanbod in omliggende steden.

Extra bewoners in en rond de binnenstad hebben het grootste effect bij het vitaal houden van de binnenstad. Die stedelijke bewoners maken relatief intensief gebruik van de binnenstadvoorzieningen. Dat zorgt voor een levendige binnenstad en zo behoudt de binnenstad haar aantrekkelijkheid als 'huiskamer' voor alle inwoners in het verzorgingsgebied. De omzetting van (winkel)panden naar woonruimte is bovendien een financiële drager voor een goede exploitatie van het historisch vastgoed.

- *Zet stevig en zorgvuldig in op het vergroten van het binnenstedelijk woonmilieu*

Werk samen aan een juiste balans van wonen/winkelen/werken in en rond de binnenstad die nodig is om een sterk stedelijk woonmilieu neer te zetten. Zorg bij de nieuwbouw voor een goede verbinding met de binnenstad en een goede beleving van de binnenstad. Zet in op het eigen DNA van rauwe en stoere stad, onder andere door de integratie met het industriële erfgoed en de culturele programmering. Zorg ook in de nieuwe woongebieden voor een menging van wonen en werken, woon-werk arrangementen en een divers programma. Waarborg dat met flexibiliteit in regelgeving en bestemmingsplannen, dat kan de groei van innovatieve en creatieve ondernemingen bevorderen. Uit de gesprekken komen twee strategieën naar voren:

- Versterken sociaaleconomisch profiel: voor hoger opgeleiden een aanbod van kwalitatief goede woningen in het binnenstedelijk woonmilieu en in het groen wonen in de nabijheid van alle voorzieningen van de binnenstad. Dit type woning is zeer gewild maar er is een beperkt aanbod.
- Verjongen van Deventer: voor jongeren een betaalbaar aanbod in de binnenstad en de schil er omheen, naast de bestaande woningvoorraad deels aangevuld met nieuwbouw.

- *Zet in op de groei van jongeren en jongvolwassenen, niet op 65+ers*

Voor alle sectoren geeft een extra groei van jongeren en jongvolwassenen nu, en zeker op termijn, de beste bijdrage aan het in de lucht houden van de voorzieningen en economische structuur. Op deze doelgroepen zou met prioriteit ingezet moet worden. Deze wortelen het makkelijkste in de stad en in de gezinsvormende leeftijd is de kans het grootst dat men zich settelt in Deventer. Veel jongeren zullen starten in het stedelijk woonmilieu waarna een aantal (snel) zal willen doorstromen naar een groen stedelijk woonmilieu met meer ruimte en rust in de omgeving. Betaalbaarheid is een aandachtspunt voor deze groep. Dat moet overigens niet 1 op 1 ingevuld worden met goedkope woningbouw, want er is al een ruim aanbod van betaalbare woningen in de bestaande wijken die met doorstroming vrij kunnen komen. Zet niet specifiek in op de 65+ers want die komen er vanzelf door de vergrijzing van Deventer en als vestigers. Voor een aantal voorzieningen (o.a. cultuuraanbod en de binnenstad) is het effect van 35-50-jarigen op korte termijn het grootst: die groep heeft meer te besteden en is actief (kinderen zijn al wat ouder).

Het is de uitdaging om jongeren en studenten op te nemen in de volle breedte van het leven in Deventer. Deventer stad mist specifiek cultureel aanbod en uitgaansgelegenheden voor jongeren. Horeca, cultureel aanbod en festivals zijn vooral gericht op de oudere doelgroep die meer te besteden heeft. Deventer staat nu onderaan de lijst van steden die voor jongeren interessant zijn om uit te gaan. Er is dus nog een hele forse inspanning nodig om van Deventer stad een aantrekkelijke stad voor jongeren te maken. Dat geldt ook voor de jeugd tot 18 jaar. Een belangrijk moment om jongeren (uit de regio en van elders) aan de stad te binden is als deze gaan studeren.

- *Behoud en versterken van de positie van het hoger onderwijs in Deventer*

Er is een gezamenlijk belang om hoger onderwijs te versterken zodat het aantal HBO studenten niet krimpt en we MBO studenten perspectief blijven bieden. Door de demografische trend neemt het aantal jongeren dat gaat studeren de komende jaren af. Daarbij komt dat Deventer stad voor veel studenten nog geen voor de hand liggende keuze is, het is onvoldoende in beeld en gewaardeerd als een studentenstad (met studentenleven) bij jongeren in oost Nederland. Er is weinig specifiek aanbod qua sport en cultuur. Deventer heeft daarmee een braindrain van HBO en WO.

Positioneer Saxion en bedrijvigheid om studenten te binden en leg ook een relatie met het hoger onderwijs van elders. Koppel onderwijs en werkgevers en sluit daarop aan in het woningbouwprogramma met aantrekkelijk woningaanbod dat aansluit op de vraag van nieuwe werknemers. Geef net afgestudeerden een kans om hier met een fijne woning te starten. Zet in op versterking van het profiel voor hoger onderwijs met de Stadscampus de Kien en het aantrekken van een master-opleiding ICT. De instroom van internationale ICT-studenten is ook een belangrijke doelgroep. Die internationale oriëntatie is nodig om in de vraag van de werkgevers te kunnen voorzien.

Het nieuwe studentencomplex in het Havenkwartier is succesvol en het is interessant om te kijken waar kansen liggen om meer aantrekkelijk woningaanbod voor studenten te realiseren. Sportverenigingen zien een opgave om meer studentleden te werven in samenwerking met Saxion.

Randvoorwaarden: Kies een helder groeiprofiel en handel ernaar

- *Kies een duidelijke ambitie*

Om deze ambitie waar te maken is er durf en daadkracht nodig om de verstedelijking stevig op te pakken. Daarbij horen soms ook keuzes over gebieden die nu nog groen zijn en moet soms ook de hoogte worden ingegaan. Dat alles met respect voor de historische- landschapswaarden en zonder de groene structuren te verstoren die juist zo bijdragen aan het aantrekkelijk wonen.

- *Gemeente Deventer pak de regie*

Voor de realisatie van de woningbouw voor de autonome groei en zeker bij een extra groeiambitie is het wenselijk dat de gemeente de regie naar zich toetrekt.

Hierbij geeft de gemeente de kaders aan voor die groei waarbinnen marktpartijen, corporaties en andere partners hun investeringen kunnen doen. Daar hoort ook bij dat de gemeente de regie pakt bij het realiseren van randvoorwaarden die nodig zijn voor groei zoals infrastructuur, economische beleid etc. Voor de aanpalende sectoren die nodig zijn voor de gewenste groei (Saxion, sportaanbod, cultuur etc.) is regie in de samenwerking nodig. Om te voorzien in aanbod voor alle inwoners zal de gemeente regie moeten nemen op de realisatie van segmenten die niet vanzelf door de markt worden opgepakt: onder anderen goedkope (sociale) woningbouw en woonzorg.

- *Werk aan een continue stroom van nieuwbouw*

Houd de bouwstroom op een continu niveau door ver vooruit te plannen en tijdig nieuwe woningbouwlocaties in ontwikkeling te nemen. Werk met heldere kaders over de gewenste woningbouw op basis waarvan snel duidelijk wordt of een bouwinitiatief gehonoreerd kan worden. Zet actief in op monitoring van de voortgang samen met betrokken partijen en stuur tijdig bij waar dat nodig is.

Belangrijk is om voldoende woningbouwlocaties in beeld te hebben om de extra groei in de komende tien jaar op te kunnen vangen. Voor een zorgvuldige inpassing moeten we daar nu mee starten.

In het verleden heeft het niet op tijd in beeld hebben van groeilocaties de groei van Deventer geremd, omdat er periodes waren waarin er te weinig aanbod van woningbouw was en het totaal aantal woningen in Deventer onvoldoende groeide om alle woningzoekenden een plek te geven met als gevolg dat zij uit moesten wijken naar andere woonplaatsen in de omgeving. Pas op voor te veel optimisme en over-programmering en wees daarom wendbaar in het woningbouwprogramma om bij te sturen als dat nodig is.

- *Doelgerichte Deventer marketing*

Om mensen te trekken moet Deventer zich naar buiten toe meer profileren als aantrekkelijke cultuurstad en duidelijk maken wat het te bieden heeft aan jongere huishoudens. Om dat goed over het voetlicht te brengen is een eenduidig profiel en een coherent verhaal nodig. Hier is in 2019 een eerste stap in gezet met de Deventer citymarketing (...inDeventer!).

Met de evenementen trekken we veel bezoekers van buiten. Dat kunnen we meer benutten om Deventer te profileren als aantrekkelijke stad om te wonen. Laat daarvoor tijdens evenementen zien wat het structurele cultuuraanbod in Deventer is, de diversiteit in aanbod van wonen, scholen en de gastvrijheid. Het evenementenaanbod zou zich (meer) moeten richten op jongere doelgroepen die we als gemeente willen aantrekken.

Aandachtspunt is het imago bij jongeren. Het Dickensfestijn en de Deventer boekenmarkt zijn landelijk bekend, maar stoten jongeren eerder af dan dat ze hen aantrekken. Hoewel andere evenementen wel jongeren trekken wordt dit beeld niet rechtgetrokken.

- *Groei gaat samen met investeren in economische ontwikkeling*

Het kunnen bieden van aantrekkelijke en betaalbare huisvesting is voor het werven van talenten, kenniswerkers en ondernemende mensen een zeer belangrijke voorwaarde voor economische groei,

maar het gaat ook en vooral om het bieden van aantrekkelijke werklocaties en een uitdagend economisch klimaat waarin deze mensen kunnen werken aan hun carrièreontwikkeling.

Perspectiefvolle sectoren en branches zoals zorg, logistiek, techniek, IT, bouw en energie doen het relatief goed in Deventer. Deventer heeft een goede uitgangspositie om ondernemerschap beter te laten floreren (zoals organisatiegraad MKB, PPS-netwerken, triple-helix, dienstverlening ondernemershuis) en het ondernemingsklimaat wordt goed gewaardeerd door ondernemers zelf. Als Deventer relevant wil blijven voor brede welvaartontwikkeling in onze regio is het wel noodzaak om te blijven vernieuwen en innovatiekracht toe te voegen. Met Stadscampus de Kien, de Gasfabriek en S/park als open innovatie hotspots heeft Deventer stad interessante economische potenties om te kunnen groeien.

- *Groei gaat samen met investeringen in bereikbaarheid*

Extra groei betekent dat er geïnvesteerd moet worden in betere bereikbaarheid en veilige ontsluiting. De nabijheid van voorzieningen in de binnenstad en het groene ommeland worden als troef gezien in het woonklimaat van Deventer. Naast een goede ontsluiting van woonwijken, vraagt dit ook om goede langzaam verkeer verbindingen naar de binnenstad en het buitengebied.

- *Het kan niet zonder samenwerking met de buurgemeenten, Provincie en Rijk*

De keuze om substantieel meer te groeien kan gemeente Deventer niet in haar eentje voor elkaar krijgen. Het gaat om een bouwambitie die hoger ligt dan de autonome groei uit het huidige Provinciale en Rijksbeleid. Deventer en de regio zal dan een rol moeten krijgen in de landelijke verstedelijkingsopgave en de opvang van een deel van de landelijke woningbehoefte. Daarvoor is een gezamenlijke aanpak met de gemeenten in de Cleantech Regio en West-Overijssel nodig. Cruciaal daarbij is de rol van de Provincie, zoals die de gemeente Deventer heeft ondersteund bij het binnenhalen van de subsidie van het Rijk voor de nieuwbouw in de schil rondom de binnenstad. De durf de ambitie uit te dragen, vraagt om een lobby voor de ondersteuning bij de uitvoering ervan door Provincie en Rijk. Laat daarvoor zien dat Deventer in de dagelijkse praktijk nu al door een groep woningzoekenden van buiten de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats is en die trend nog versterkt kan worden.

Welke groeistrategie past ons het beste?

Varianten voor de groeiambitie van Deventer

In dit hoofdstuk wordt het voorgaande vertaald naar vijf onderscheidende varianten voor extra groei. In elke variant staat een ander doel centraal. Deze varianten vormen een hulpmiddel om de verschillende doelen en strategieën af te wegen om de uiteindelijke groeiambitie vast te kunnen stellen. Dat kan één variant zijn, maar ook een combinatie van varianten.

Het huidige beleid, gericht op een autonome groei, vormt de basisvariant. Daarnaast zijn vier varianten uitgewerkt die zich richten op een extra groei van het aantal inwoners:

- 1 Autonome groei
- 2 Inkomens in balans
- 3 Arbeidsmarkt versterken
- 4 Arbeidsmarkt versterken ...**én** verjongen.
- 5 Schaalsprong

Per variant wordt kort benoemd wat de inzet is, waarom dat wenselijk is (hoe ondersteunt dat onze doelen en het voorzieningenaanbod) en hoe vullen we dat in. Deze zijn op hoofdlijnen aangegeven. De belangrijkste consequenties en opgaven van de extra groei worden per variant in deze notitie kort benoemd. In het vervolg (fase 3 van het project wonen en voorzieningen) worden op basis van de voorkeursvariant de consequenties breder in beeld gebracht en verder uitgewerkt. Het gaat dan om consequenties en randvoorwaarden zoals de extra infrastructuur die nodig zal zijn voor de bereikbaarheid, de ruimtelijke inpassing van de woningbouw, de ruimte die nodig is voor extra economische groei en de wijze waarop de extra groei georganiseerd kan worden binnen de organisatie, de instrumenten die daarbij ingezet kunnen worden, de rollen en samenwerking van externe partners en de financiering.

Voor de dorpen is de te kiezen variant minder van belang

De varianten gaan in op de grote aantallen van Deventer als geheel waarin de stad getalsmatig de grootste impact heeft. De individuele dorpen zijn beperkt onderwerp van deze strategieën. De meeste dorpen zetten in op het opvangen van de autonome groei: daarvoor zijn in de meeste dorpen nieuwe bouwlocaties nodig. De woningbouw wordt meegenomen in variant '1 Autonome groei'. Per dorp is inmiddels uitgewerkt welk programma nodig is om daar invulling aan te geven (Bijlage 2). Dat dient als basis bij de uitwerking van het woningbouwprogramma per dorp.

Bathmen en (getalsmatig minder) Lettele kiezen ervoor om naast de autonome groei in te zetten op een extra groei. Bij de uitwerking van de gekozen voorkeurs strategie zal dit worden meegenomen. In alle vijf de strategieën (ook bij autonome groei van Deventer) lijkt op basis van de eerste analyse ruimte te zijn voor in ieder geval een deel van die extra groei in Bathmen. De opvang van de extra groei in Lettele is nog niet vanzelfsprekend door de kleine omvang en een minder gunstige ligging.

Een stevige opgave, niet zonder risico's

Het doorzetten van het huidige beleid om te bouwen voor de autonome groei is een stevige opgave, zeker nu de recente woningbehoefteprognose flink hoger ligt (+ 40%). De keuze voor een strategie met extra groei komt daar bovenop. Het vraagt veel van de samenwerking met partners en van de gemeentelijke inzet.

Alle strategieën hebben ook risico's in zich. De trajecten om te komen tot woningbouw vraagt vele jaren waarbij het voor een continue bouwstroom belangrijk is om deze beleidskoers vast te houden. Dat moet op een lenige manier gebeuren om in te kunnen spelen op een veranderende markt, veranderde woonwensen of andere uitdagingen. Denk bijvoorbeeld aan de opgave van dit moment rond stikstof en de overgang naar een nieuwe warmtevoorziening.

Een indicatie van de omvang van het woningbouwprogramma

De vertaalslag van de groeiambitie naar het woningbouwprogramma maken we in de volgende fase van dit proces. Ter illustratie geven we voor de nu voorliggende strategieën met deze vingeroefening een indicatie welke omvang het woningbouwprogramma kan hebben.

Huidige groeiprognose

In de recente trendprognose wordt voor Deventer uitgegaan van een lichte bevolkingsgroei. Afhankelijk van de variant ligt het aantal inwoners in 2035 net als nu op 100.000 inwoners of groeit het door naar 105.000 inwoners.

Voor de bevolkingsgroei naar 105.000 inwoners moeten 500 woningen per jaar gebouwd worden (ongeveer 7.000 woningen tot 2035). Met een deel van die nieuwe woningen worden nieuwe inwoners gehuisvest en een deel van die woningen is nodig om de huishoudensverdunding op te vangen en levert daardoor geen groei van het aantal inwoner op.

Inzet op extra groei

Als we kiezen voor een extra inzet naar 110.000 tot 120.000 inwoners betekent het dat we bovenop de 500 woningen per jaar (ongeveer 7.000 tot 2035) flink extra moeten bouwen. Hoeveel extra woningen daarvoor nodig zijn is afhankelijk van het type huishoudens: als de groei zich richt op één en twee persoons huishoudens zijn er meer woningen nodig dan bij gezinnen.

Bij een keuze voor de hoogste variant met een groei naar 120.000 inwoners zijn er bovenop de 7.000 ongeveer 8.000 extra woningen nodig. Tot 2035 zijn er dan in totaal 15.000 nieuwbouwwoningen nodig.

Vingeroefening voor de benodigde extra woningen

Op dit moment zijn er voor 4.000 woningen bouwplannen in beeld in Deventer. Om te voorzien in de huidige groeiprognose zijn 7.000 woningen nodig. Daarvoor moet er nog gezocht worden naar locaties voor 3.000 woningen.

Een groei naar de maximale variant met 120.000 inwoners vraagt om nog eens 8.000 woningen erbij. Dan ligt er een opgave om nog voor 11.000 woningen locaties te vinden.

Een deel van de extra locaties kan binnen de bebouwde kom van de stad gevonden worden (mogelijk 3.000 extra woningen). Hoeveel dat precies is zal nog sterk afhangen van hoe dicht we die gebieden bebouwen en in welke mate we hoogbouw toestaan. Daarnaast zullen er voor de autonome groei in de dorpen naar woningbouwlocaties gezocht worden, waarbij Bathmen een extra opgave op zich wil nemen (totaal 1.000 extra).

Voor de overige 7.000 woningen zullen dan nog nieuwe uitleglocatie(s) gezocht moeten worden of binnen de bebouwde kom verder verdicht moet worden. Ter illustratie van de omvang: De Vijfhoek heeft 4.600 woningen.

STRATEGIE 1: Autonome groei

Het woningbouwprogramma is, in lijn met het huidige beleid gericht op de autonome groei. Die groei is nu wel hoger dan we tot nu toe hadden voorzien en hoger dan de woningbouwaantallen in de afgelopen jaren.

- *WAT IS ONZE INZET:* Het woningbouwprogramma ligt hoger dan in de afgelopen jaren. Daarmee volgen we de recente prognoses die voor Deventer, net als in veel andere delen van het land, een hogere woningbehoefte laat zien, op tenminste 500 per jaar. Die ligt maar liefst 40% hoger dan op basis van de prognoses waarin we bij de Woonvisie (2018) en het woningbouwprogramma van uit zijn gegaan.
Ook het aantal inwoners groeit nog iets meer dan eerder voorzien, naar ongeveer 105.000 inwoners.
- *WAAROM IS DAT WENSELIJK:* We moeten bouwen om te voorzien in het huidige woningtekort en voor de toekomstige lokale woningvraag, huishoudensverduunning en de (iets) toenemende woningvraag van buiten Deventer.
- *EFFECT OP VOORZIENINGEN:* De huidige schaalgrootte wordt zo veel als mogelijk gehandhaafd. De verandering in de demografische opbouw (meer ouderen en minder jongeren en een kleinere beroepsbevolking) en de zwakke sociaaleconomische inkomensopbouw worden niet actief bijgestuurd. Werkgevers moeten rekening houden met een afname van de beroepsbevolking. Er komen potentieel iets meer klanten/deelnemers/gebruikers van de voorzieningen, maar daar staat tegenover dat de huidige trends zich zullen voortzetten. De facto min of meer een status quo ten opzichte van de huidige situatie.
- *HOE VULLEN WE DAT IN:*
We benutten wel alle kansen binnen de bebouwde kom om te kunnen voorzien in de hogere behoefte. Om te voorzien in de groei met 7.000 woningen moet nog voor 3.000 woningen naar locaties gezocht worden. Dat kan voor een deel door meer binnenstedelijke locaties te benutten en daarnaast nieuwe uitleglocaties aan het programma toe te voegen (onder andere in Bathmen).
In de dorpen zijn ook nieuwe woningbouwlocaties nodig om te kunnen voorzien in de lokale vraag.
- *CONSEQUENTIES:*
De huidige organisatie, werkwijze en het ruimtelijk beleid is gericht op 350 woningen per jaar. Dat moet met 40% opgeschaald worden naar minstens 500 per jaar. De autonome groei kan grotendeels binnen de bebouwde kom worden opgevangen, maar een nieuwe uitleg is ook noodzakelijk.
De toevoeging van deze aantallen vraagt nadere studie van de meest geschikte ruimtelijke inpassing binnen de bebouwde kom en op een enkele plek in het buitengebied. Daarnaast is er een studie nodig naar de wijze waarop de beschikbare capaciteit van de verkeersinfrastructuur die groei kan opvangen.

STRATEGIE 2: Inkomens in balans

Met een gericht extra woningaanbod voor hoge inkomensgroepen trekken we de inkomensopbouw van Deventer in lijn met het landelijke gemiddelde en versterken we het financiële draagvlak.

- *WAT IS DE INZET:* In deze strategie zetten we in op de autonome groei en daarnaast op het aantrekken van meer huishoudens met een hoger inkomen (+ € 50.000) van buiten Deventer. Dat doen we door meer dure koopwoningen te bouwen op locaties die in trek zijn bij vestigers van buiten Deventer zoals in het aantrekkelijk binnenstedelijk woonmilieu én (in kleinere aantallen) in Bathmen en op locaties in het groen met de nabijheid van alle voorzieningen van de stad.
- *WAAROM IS DAT WENSELIJK:* De stad heeft met een relatief laag aandeel midden- en hoge inkomensgroepen een zwakke sociaaleconomische inkomensopbouw. Dat beperkt het financiële draagvlak in de gemeente. Met het gericht aantrekken van hogere-inkomensgroepen zetten we in op het versterken van de sociaaleconomische positie zonder dat Deventer als geheel sterk hoeft te groeien. Vestigers van buiten concurreren nu al met lokale woningzoekenden in de gewilde duurdere delen van de woningmarkt.
- *EFFECT OP DE VOORZIENINGEN:* Het levert een sterke bijdrage in het vitaal houden van de binnenstad en het sociaal-cultureel aanbod door meer en kapitaalkrachtige inwoners. Het effect op de demografische opbouw is beperkt. Het effect op de beroepsbevolking beschouwen we neutraal. Deze inzet zal weinig extra bijdragen aan het versterken van bestaande wijken en de differentiatie van het woningaanbod daar.
- *HOE VULLEN WE DAT IN:* Om in lijn te komen met de landelijke gemiddelde inkomensopbouw moeten er bovenop het autonome woningbouwprogramma 2.500 woningen in het duurdere segment extra gebouwd worden. We realiseren een hoger aandeel woningen in de dure koop op aantrekkelijke binnenstedelijke locaties en op een aantal aantrekkelijke locaties in/aan het groen.
- *CONSEQUENTIES:* Bovenop de consequenties van Strategie 1 komt het volgende: Omdat we een deel van de nieuwbouw richten op vragers van buiten Deventer moeten we dat compenseren met extra woningbouw voor de autonome woningbehoefte op een aantal andere locaties buiten de bebouwde kom. Een deel van de opgave kan ook opgevangen worden in Bathmen, en in beperkte mate in Lettele.
De toevoeging van deze aantallen vraagt nadere studie van de meest geschikte ruimtelijke inpassing in het buitengebied en de beschikbare capaciteit van de verkeersinfrastructuur, waaronder het OV.

STRATEGIE 3: Arbeidsmarkt versterken

Door woningbouw gericht in te zetten voor het werven van nieuw talent, kenniswerkers en het behouden van personeel, levert dat een bijdrage aan het oplossen van tekorten op de arbeidsmarkt nu en op termijn.

- *WAT IS DE INZET:* Bij deze strategie zetten we bovenop de autonome groei in op extra woningbouw die het voor meer werknemers mogelijk maakt om zich hier te vestigen en de beroepsbevolking op peil kan blijven met de groei van de werkgelegenheid. We trekken extra werknemers aan van elders als prettige woon-werkplaats, met een ruim aanbod van woonruimte die betaalbaar is nabij stedelijke voorzieningen en bij het groen. Door de goede verbindingen is verhuizen ook interessant als de partner elders blijft werken.
- *WAAROM IS DAT WENSELIJK:* Het inwoneraantal moet meegroeien met de vraag naar arbeidsplaatsen en qua type aansluiten op de behoefte (vooral in zorg, logistiek, techniek, IT, bouw en energie). Door de vergrijzing blijft de beroepsbevolking niet op peil en dat verzwakt het toekomstperspectief van bedrijven. Zorg voor ruim voldoende en betaalbaar woningaanbod om werknemers van elders te trekken en op die manier ruimte te creëren voor bedrijven om te groeien.
- *EFFECTEN OP DE VOORZIENINGEN:* Met deze strategie zetten we primair in op het behouden en versterken van de economische ontwikkeling. Met meer inwoners in de beroepsbevolking versterken we ook de sociaaleconomische opbouw en gezien hun leeftijd wordt de demografische opbouw verjongd. Deze inzet kan bijdragen aan het versterken van bestaande wijken en vergroting van de differentiatie van het woningaanbod daar. Door de extra bevolkingsgroei helpt het de binnenstad en het sociaal-culturele aanbod vitaal te houden.
- *HOE VULLEN WE DAT IN:* Zorgen voor een ruim gevarieerd aanbod en voldoende betaalbaar woningaanbod voor nieuwe werknemers. Met extra woningbouw kunnen werknemers van elders hier gemakkelijker een woning vinden, maar ook bedrijven moeten voldoende ruimte en faciliteiten hebben om te groeien. Voor deze variant hebben we vooralsnog ingeschat dat er ongeveer 4.000 extra woningen nodig zijn bovenop de autonome groei. Om genoeg arbeidskrachten te hebben voor de lange termijn vertalen we de gemiddelde landelijke werkgelegenheidsgroei van 1% per jaar naar Deventer en komen er jaarlijks ongeveer 500 banen erbij.
- *CONSEQUENTIES:* Bovenop de consequenties van Strategie 1 komt het volgende: De vraag op de arbeidsmarkt is heel divers en deze strategie vraagt nog om een nadere invulling met een gericht groei-profiel waarin wordt ingezet op de sectoren waarvoor een extra inzet nodig is én die kansrijk zijn. Verder is er een economisch beleid noodzakelijk dat gastvrij is voor nieuwe ondernemingen en de huidige ondernemingen ruimte biedt zich te ontplooiën. Ook vraagt het een economisch beleid dat de rode looper uitlegt voor innovaties en startende ondernemingen. Dit alles vraagt een nauwe samenwerking tussen gemeente, opleidingen en bedrijfsleven. Voor de extra groei is flink wat extra ruimte nodig, zowel voor intensivering in de stad als buiten de bebouwde kom. De toevoeging van ongeveer 4.000 extra woningen vraagt nadere studie naar de meest geschikte ruimtelijke inpassing in het buitengebied en de beschikbare capaciteit van de verkeersinfrastructuur, waaronder het OV. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor ondernemen door herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen en/of de ontwikkeling van nieuwe locaties in het buitengebied.

STRATEGIE 4: Arbeidsmarkt versterken ... én verjongen

Voor alle sectoren geeft een extra groei van jongeren en jongvolwassenen, zeker op termijn, de beste bijdrage in het behoud van het draagvlak van de voorzieningen en economische structuur.

- *WAT IS DE INZET:* Deze strategie is in lijn met strategie 3 maar dan met een accent op extra groei van jongeren en studenten. Door zowel deze groepen van buiten Deventer aan te trekken als jongeren en studenten uit Deventer meer perspectief te bieden om hier te blijven.
- *WAAROM IS DAT WENSELIJK:* Door de demografische trend neemt het aantal jongeren af. Relatief veel jongeren verlaten Deventer om elders te studeren en te werken. Deventer is onvoldoende in beeld als 'studentenstad' en kent nu een braindrain. Dat effect wordt versterkt omdat het aantal jongeren in heel Oost-Nederland door de demografische opbouw de komende jaren afneemt. Met het levendige binnenstedelijk woonmilieu, het aanbod van HBO-onderwijs en een aantal toonaangevende bedrijven in de kenniseconomie heeft Deventer de potentie om zich meer te richten op jongeren.
- *EFFECTEN OP DE VOORZIENINGEN:* Er wordt extra ingezet op de verjonging van de bevolking en versterking van de economische ontwikkeling. De sociaaleconomische positie van Deventer verslechtert in eerste instantie door het grotere aandeel studenten en pas afgestudeerden. Deze variant zal sterk kunnen bijdragen aan het versterken van bestaande wijken en vergroting van de differentiatie van het woningaanbod daar. Het cultuuraanbod en de binnenstad kunnen profiteren van de verjonging maar zal daarvoor het aanbod wel meer op deze groep moeten richten. De sportvoorzieningen zijn qua infrastructuur min of meer op orde, maar ook de sportcultuur zal zich meer moeten richten op waar jongeren zich thuis voelen.
- *HOE VULLEN WE DAT IN:* In aanvulling op 3 zal een deel van het programma zich richten op een jongere doelgroep. Dat vraagt om meer dan alleen passende huisvesting. Door het afnemend aantal jongeren in Oost-Nederland is behoud van de huidige positie al een opgave en een groei vraagt een nog veel grote inzet op meerdere vlakken.
Zet in op versterking van het profiel voor hoger onderwijs met de Stadscampus de Kien, positioneer Saxion en bedrijvigheid om studenten te binden en leg een relatie met het hoger onderwijs voor master-opleidingen. De culturele voorzieningen zullen een slag moeten maken om jongeren te trekken. Voor een impuls in het uitgaansleven moet ruimte komen bij commerciële horeca en een poppodium. Koppel onderwijs en werkgevers en sluit daarop aan in het woningbouwprogramma met aantrekkelijk woningaanbod voor nieuwe werknemers. Geef net afgestudeerden een kans om hier met een fijne woning te starten.
- *CONSEQUENTIES:* Bovenop de consequenties van Strategie 1 komt het volgende: Deventer is nu geen stad die veel jongeren aantrekt. Het omzetten naar een braingain kan veel opleveren, maar is ook complex en vraagt een lange adem en een nauwe samenwerking tussen veel partners. Voorwaarde is dat Saxion en het bedrijfsleven samen aanbod weten neer te zetten die jongeren aanspreekt en dat Deventer het uitgaans- culturele-en sportklimaat meer op jongeren en jongvolwassenen weet te richten. Dat versterkt de levendigheid van het stedelijk woonmilieu maar kan op punten conflicteren met het belang van andere groepen.
Voor de extra groei met jongeren komt vooral de binnenstad en de wijken daarom heen in aanmerking. Een groot deel van de autonome groei landt dan in de overige wijken, de dorpen en buiten de bebouwde kom. De toevoeging van deze aantallen woningen vraagt nadere studie van de meest geschikte ruimtelijke inpassing in het buitengebied en de beschikbare capaciteit van de verkeersinfrastructuur, waaronder het OV.

STRATEGIE 5: Inzetten op een schaa sprong

In deze strategie ligt de focus op het realiseren van een schaa sprong richting ruim 120.000 inwoners zodat er getalsmatig voldoende inwoners zijn om de kwaliteit van alle voorzieningen te behouden.

- *WAT IS DE INZET:* Bovenop de autonome groei inzetten op het realiseren van structureel extra woningbouw in één grote of meerdere nieuwe wijken. Daarmee kan gestaag gebouwd worden aan een schaa sprong in het aantal inwoners in Deventer met een gedifferentieerd woningbouwprogramma van diverse woningtypen en betaalbare woningen.
- *WAAROM IS DAT WENSELIJK:* De vergrijzing, de ontgroening en de afnemende bevolkingsgroei kunnen we alleen (enigszins) compenseren als we flink veel extra inwoners aantrekken. Om te waarborgen dat deze groei daadwerkelijk wordt gehaald is een nieuw stadsdeel (of meerdere) grote nieuwbouwwijk(en) nodig (zoals dat in het verleden met De Vijfhoek is gerealiseerd). Daarmee hebben we de regie om jaarlijks gestaag een groot aantal woningen te bouwen. Het maakt ons minder afhankelijk van de lastige transformatielocaties in de stad.
- *EFFECTEN OP DE VOORZIENINGEN:* De vergrijzing wordt vertraagd, het economische draagvlak en de beroepsbevolking groeit. Deze strategie biedt alle voorzieningen het vooruitzicht op een groei van het aantal klanten, gebruikers en deelnemers. Het effect zal het sterkst zijn voor de economie, sport en het onderwijs. Voor het cultureel aanbod en de binnenstad geeft het ook een impuls, maar die is bij een nieuw stadsdeel naar verwachting wat minder. Het risico van de inzet op één (of meer) grote nieuwbouwwijk(en) is dat de noodzaak en prioriteit om te investeren in de vernieuwing van de bestaande wijken afneemt. De bouw van een nieuwe wijk is minder complex en meestal goedkoper dan de opgave in de bestaande wijken. Als deze extra woningbouw wordt ingezet zonder ook extra te investeren in de economische ontwikkeling zal Deventer meer een 'woongemeente' worden voor werknemers van elders.
- *HOE VULLEN WE DAT IN:* Ontwikkel een grote goed ontsloten nieuwe woonwijk met goede wijkvoorzieningen, een gedifferentieerd en betaalbaar woningaanbod. Om tot 120.000 inwoners in 2035 te groeien moeten er ongeveer 15.000 woningen gebouwd worden. Voor 4.000 woningen zijn al bouwlocaties in beeld: voor 11.000 woningen moeten nog locaties gezocht worden. Als daarvan 3.000 binnen de bestaande stad gevonden worden en 1.000 in de dorpen, zijn er nog 7.000 woningen nodig op één of meer nieuwe uitleglocaties (De Vijfhoek heeft 4.600 woningen).
- *CONSEQUENTIES:* Bovenop de consequenties van Strategie 1 komt het volgende: Voor de extra groei is veel ruimte nodig buiten de bebouwde kom. De toevoeging van ongeveer 7.000 extra woningen vraagt een nadere studie van de meest geschikte ruimtelijke inpassing in het buitengebied waarbij de groene kwaliteit van Deventer het minste wordt geschaad. De verwachting is dat veel van de nieuwe inwoners niet meteen een directe werkrelatie hebben met Deventer. De verkeersinfrastructuur, waaronder het OV, moet hierop aangepast worden.

BIJLAGE Deventer Woningbouwambitie

Maatwerk bij woningbouw in de dorpen en kernen in de gemeente Deventer

CONCEPT 2 december 2020

Vertaling van de autonome woningvraag naar een woningbouwprogramma per dorp

Met de dorpen (en kernen) Bathmen, Diepenveen, Lettele, Loo, Okkenbroek en Schalkhaar zijn gesprekken gevoerd over de plaatselijke woningbehoefte, de voorzieningen, het behoud van de vitaliteit en wat dat betekent voor het woningbouwprogramma.

De Woonvisie 'Meer dan geWoon' is in 2018 vastgesteld. Deze geeft aan met welke ambities we werken aan het invullen van de autonome woningbehoefte. De uitgangspunten uit de Woonvisie zijn vertaald naar de woningbouwopgave voor heel Deventer zonder dat dat is vertaald in de specifieke opgave in de verschillende dorpen. Dat is nu wel gedaan op basis van de gesprekken die in de dorpen zijn gevoerd. Daarbij is per dorp bepaald hoe de lokale autonome woningbehoefte het best vertaald kan worden in het plaatselijke woningbouwprogramma. Dat is opgenomen in dit document.



Woningbouw voor de autonome behoefte in de dorpen vraagt om een extra inzet. De woningbehoefte ligt in de komende jaren hoger dan waar we tot nu toe van uit waren gegaan (net als in heel Deventer). Voor de invulling daarvan zijn nog nieuwe woningbouwlocaties nodig.

Deze opgave dien we in eerste aanzet los van de uitwerking van de strategieën over de extra groei van de gemeente Deventer bovenop de autonome groei: mogelijk leidt dat tot een aanvullende bouwopgave.

Gesprekken met vertegenwoordigers per dorp

In de eerste helft van 2020 zijn in alle dorpen gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van belangenverenigingen en organisaties in de dorpen en kernen zoals Plaatselijk Belang, Kulturhusen, ondernemersverenigingen, sportverenigingen, basisscholen, verzorgingshuizen en lokaal actieve werkgroepen. Samen met hen is per dorp dit ambitiedocument opgesteld.

Rode draad in de dorpen

De rode draad voor alle dorpen is dat nieuwbouw noodzakelijk is om de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen te behouden en versterken. De vitaliteit van dorpen ligt op een hoog niveau. Mensen kennen elkaar, burenhulp is voor velen een vanzelfsprekendheid en verenigingen floreren. Tegelijkertijd komen er maatschappelijke ontwikkelingen op de kernen af: vergrijzing van de bevolking en de economische schaalvergroting. Het aantal leerlingen op basisscholen staat onder druk en winkels moeten steeds meer concurreren met internet en grote winkels in de stad. Het verenigingsleven en de voorzieningen die door de vrijwilligers van de gemeenschap gedragen worden, staan onder druk omdat het aantal vrijwilligers en leden afneemt.

Voor de sociale cohesie en de vitaliteit zijn vooral jongeren en jonge gezinnen onmisbaar. Zij zijn lid van verenigingen, zorgen dat de school blijft voortbestaan en zijn bereid samen te werken aan de verbetering van de vitaliteit. Voor deze groepen zijn er niet genoeg betaalbare woningen en daarin moet het woningbouwprogramma gaan voorzien. Daarnaast heeft ieder dorp zijn eigen accenten waarbij woningbouw voor ouderen in een aantal dorpen ook prioriteit heeft.

Er is een verschil in de omvang van de groeiambitie. Diepenveen, Schalkhaar, Okkenbroek en de kern Loo zijn vooral gericht op de lokale woningvraag met beperkt ruimte en kansen voor groei van buiten. Bathmen en Lettele willen zich naast de lokale vraag ook richten op extra groei door nieuwe inwoners van buiten aan te trekken. Vooral Bathmen heeft daarbij een hoge ambitie.

Invulling woningbouwprogramma

Hoe gestuurd kan worden op het gewenste woningbouwprogramma verschilt: in de kleinere dorpen (Lettele, Okkenbroek en de kern Loo) is een sterke sturing en maatwerk in het woningaanbod nodig om ervoor te zorgen dat er woningen worden gebouwd die aansluiten op de kleine lokale woningvraag. Dat vraagt ook een goede fasering op het juiste moment in de tijd.

In de grote dorpen (Diepenveen, Bathmen en Schalkhaar) kan die sturing meer op hoofdlijnen omdat er naast de nieuwbouw meer woningen vrijkomen in de bestaande woningvoorraad.

Er is weer ruimte voor nieuwe woningbouwplannen in de dorpen

Met het huidige beleid koerst de gemeente Deventer al jaren op voornamelijk autonome bevolkingsgroei en een bescheiden plus. Op basis van de Woonvisie 2018 en afspraken met de provincie werd ingezet op een gemeentelijk woningbouwprogramma van ongeveer 350 woningen per jaar. Inmiddels is de druk op de woningmarkt in lijn met het landelijk beeld in de gemeente groter en wijzen de laatste prognoses op een veel grotere woningbouwopgave. De woningbehoefte zit nu in de orde van grootte van 500 woningen per jaar en het woningbouwprogramma moet daarvoor naar boven toe worden bijgesteld. Met de regio en provincie wordt op dit moment gewerkt de bijstelling van de ambitie voor het woningbouwprogramma voor de komende jaren.

Op basis van de Woonvisie 2018 waren in de dorpen en kernen voor de komende jaren relatief weinig nieuwbouwwoningen gepland. Op basis van de bevolkingsprognoses waren we in het verleden beducht voor het risico dat er te veel gebouwd zou worden. Dat is inmiddels anders, ook in de dorpen ligt de woningbehoefte hoger dan de eerdere aannamen. Daarom herzien we ook voor de dorpen en werken we aan een woningbouwprogramma die goed past bij de lokale autonome behoefte. De in dit document opgenomen ambitie per dorp vormt de als basis daarvoor.

De ambitie voor extra groei nemen we mee in de strategie op gemeentelijk niveau

De kernen Bathmen en Lettele hebben de wens om duidelijk meer te bouwen dan wat er voor de lokale autonome behoefte nodig is. In Bathmen wil men echt een schaa sprong in omvang maken en in Lettele wil men een plus op de autonome groei om de vitaliteit in het dorp te vergroten.

Met name voor Bathmen moeten we dat doen als onderdeel van de groeiopgave van de gehele gemeente Deventer. De groeiambitie van Bathmen heeft door de omvang ervan en de ligging nabij Deventer een mooie wisselwerking op de opgave in de stad Deventer. Die moeten we in samenhang bekijken en gericht inzetten.

Vervolg: van ambitie naar een routekaart voor de uitvoering

Met de vaststelling van ambities wordt fase 2 van het 'Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen' afgerond en worden in fase 3 ambities uit dit document vertaald naar een routekaart voor de uitvoering. Die routekaart gaat over het gewenste woningbouwprogramma, de te ontwikkelen locaties, aanvullende voorwaarden zoals infrastructuur, het benodigde instrumentarium en de rollen en verantwoordelijkheden van overheid en partners. De concept-routekaart wordt opgesteld met de woningbouwpartners en een vertegenwoordiging van de kernen.

De opbrengst van de gesprekken per dorp

In de volgende hoofdstukken is de opbrengst van het gesprek per dorp opgenomen. Naast de ambities uit de dorpen hebben we in deze notitie per dorp opgenomen welke aandachtspunten en dilemma's aanwezig zijn op basis van het huidige beleid en risico's op de woningmarkt. Die aandachtspunten zullen we meenemen bij de uitwerking per dorp.

Inhoud

Bathmen.....	4
Diepenveen	7
Lettele	10
Loo	13
Okkenbroek.....	16
Schalkhaar	19
Uitvoeringsstrategie: gerichte woningbouw om de dorpen vitaal te houden.....	22

Samenvatting uit de gesprekken: Opgaven en groeiambitie

- We zetten in op het realiseren van woningtypen die nu nog niet of onvoldoende in de dorpen aanwezig zijn. Het gaat vooral om betaalbare woonruimte voor jongeren en startende gezinnen. We borgen daarbij zoveel mogelijk dat deze woningen ook op termijn voor de bedoelde doelgroepen beschikbaar en betaalbaar blijven.
- Voor de kleine kernen en dorpen zetten we in op vraag-gestuurd bouwen: woningbouw moet goed aansluiten op de woningvraag van de inwoners. De woningvraag brengen we samen met de bewoners van de dorpen in beeld.
- Ook het aanbod in de bestaande voorraad moeten we in de gaten houden om te voorkomen dat er te veel woningen tegelijk op de markt komen en zo leegstand ontstaat.

	Bathmen	Schalkhaar	Diepenveen	Lettele	Okkenbroek	Loo
Jongeren en starters behouden	++	+	++	++	++	++
Ouderen geschikte woningen	++	++	++	+	-	-/(?)
Aantrekken inwoners van buiten*	<i>Een nieuwe woonwijk met ruim en groen wonen. Goede ontsluiting en mogelijk een treinstation.</i>	<i>Niet gericht op sturen.</i>	<i>Niet gericht op sturen.</i>	<i>Extra woningen voor: opvangen verdunning en extra groei van buiten om de voorzieningen op peil te houden.</i>	<i>Niet gericht op sturen. Gebeurt in de bestaande woningen en nieuwbouw op erven in het buitengebied.</i>	<i>Niet gericht op sturen. Gebeurt in de bestaande woningen en nieuwbouw op erven in het buitengebied.</i>
<small>*wordt onderdeel van strategie van de gehele gemeente.</small>						
Omvang extra groeiambitie	<i>Op korte termijn extra bouwen. Als richtinggevend aantal wordt een groei naar 1.000 á 1.500 extra inwoners in 2035 genoemd.</i>	<i>Kansen voor inbreiding benutten en sportvoorziening en benutten. De wegen- infrastructuur is een beperkende factor.</i>	<i>Als aanvulling op de huidige woningbouwlocaties 40 tot 60 woningen op vrijkomende locaties binnen de kern.</i>	<i>130 woningen in en bij de kern en 20 in het buitengebied tot 2030. Tenminste 40 daarvan zijn om extra inwoners te trekken.</i>	<i>Gericht nieuwbouw voor jongeren en jonge gezinnen bouwen zodat zij niet hoeven weg te trekken.</i>	<i>Gericht nieuwbouw van 30 tot 50 woningen in de kern Loo voor jongeren en jonge gezinnen zodat zij niet hoeven weg te trekken.</i>

Bathmen

Wat wil men in Bathmen?

Op maandag 24 februari hebben we gesproken met 12 vertegenwoordigers uit Bathmen. Van de Belangenvereniging Bathmen, de Werkgroep Bathmen 2035, basisscholen, sportverenigingen (ABS), plattelandsjongeren en woonzorginstelling. De ondernemers waren niet vertegenwoordigd.

Het was te merken dat men in Bathmen zelf al begonnen is met het maken van een visie op de toekomst, het wonen en de voorzieningen (Bathmen 2035). Tijdens de avond was er al snel een behoorlijk eensluidend beeld. Het dorp gaat zelf verder aan de slag om een dorpsvisie te maken.

In het gesprek kwam naar voren dat Bathmen een duidelijke groeiambitie heeft die men op korte termijn wil invullen. Versnelling van de groei is de komende jaren essentieel om het dorp bruisend te houden met voldoende draagvlak voor het behouden en versterken van de voorzieningen, de verenigingen en het levendige centrum.

Wat betreft de orde van grootte wil men (inclusief het buitengebied) geleidelijk groeien naar zo'n 7.000 tot 7.500 inwoners. Dat zijn ruim 1.000 inwoners meer dan nu en een groei die ruim het dubbele is van de bevolkingsgroei die nu geprognoseerd is voor het dorp Bathmen. De genoemde aantallen zijn geen doel op zich. Daarom moet de komende jaren gemonitord worden wat er nodig is om het dorp vitaal te houden.

Die groeiambitie is duidelijk hoger dan de autonome groei en daarvoor zullen dan ook huishoudens van buiten Bathmen moeten komen. Die extra groei is haalbaar door de kwaliteit van het wonen in Bathmen: rust, ruimte en groen in en om de woongebieden, gunstige, goed ontsloten ligging langs de A1 en de voorzieningen die Bathmen te bieden heeft.

Het realiseren van een treinstation is een belangrijke ambitie voor Bathmen. De ambitie moet ook op de agenda van andere overheden komen. Het station is ondersteunend aan de bevolkingsgroei, maar niet bepalend daarvoor.

Door het relatief eenzijdig woningaanbod van vrijstaande en duurdere woningen in Bathmen is er onvoldoende geschikt woningaanbod voor starters en ouderen. In het woningbouwprogramma moet daar actief op gestuurd worden. Voor jongeren gaat het om betaalbare kleinere woningen van een basiskwaliteit (denk aan studio's/ één slaapkamer appartementen), ze hebben nu onvoldoende mogelijkheden om in hun dorp te blijven wonen. Door te kiezen voor een basiskwaliteit zullen jongeren op een gegeven moment doorverhuizen en komen de woningen weer vrij voor nieuwe jongeren. Naast koop gaat het ook om (sociale) huurwoningen voor jongeren.

Voor ouderen is er behoefte aan woningtypen die het gat vullen tussen hun huidige vaak te grote woningen en het verpleegtehuis: multifunctionele levensloopbestendige woningen, bij voorkeur in het centrum van Bathmen nabij voorzieningen.

Bathmen in Cijfers		
Ligging	10 km naar centrum Deventer	15 minuten met de auto
Omvang kern Bathmen	1.864 woningen	684 huishoudens met kinderen
	4.454 inwoners	1.097 huishoudens zonder kinderen
Omvang inclusief buitengebied	2.405 woningen	
	5.802 inwoners	
Groei 2010-2019	Huishoudensgroei +1,3%	Groei woningvoorraad + 2,6%
Woningvoorraad	Meeste woningen zijn uit de bouwperiode 1960-1989 (58%)	15% sociale huurwoningen 22% WOZ tot € 200.000
Bevolkingsopbouw	39% huishoudens met kinderen	26% 65+ers (na Diepenveen het hoogste aandeel)
Voorzieningen	1 Supermarkt, 3 Basisscholen, winkels voor overige boodschappen, 2 Huisartspraktijken, Apotheek, Fysiotherapeut, Tandartspraktijk en Sportpark	

Wensen van Bathmen		
Doelstellingen	Behouden en versterken van de leefbaarheid: met het levendige centrum met verschillende voorzieningen, het rustige wonen en uitgebreid verenigingsleven.	
	Doel	Hoe
Onze Ambities	Benut de groeipotentie.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Woonkwaliteit met rust, ruimte en groen in en om de woongebieden 2) Een dorp met een levendig centrum en basisvoorzieningen. 3) Gunstig gelegen langs de A1 en op korte afstand van de stedelijke voorzieningen van Deventer. 4) Wens (geen noodzaak) is een NS-station
	Een breder aanbod van woningtypen.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Uitbreiding aanbod (gelijkvloerse) etagewoningen. 2) Uitbreiden van het aanbod betaalbare woonruimte.
	Zet in op de groei naar 7.000 inwoners in de komende 10 tot 15 jaar.	Nieuwe woonwijken bouwen om die groei te kunnen realiseren.
Doelgroepen	Voor jongeren: goedkope kleine woonruimte	<ol style="list-style-type: none"> 1) Woningen met een basiskwaliteit (studio's) waardoor ze na verloop van tijd weer beschikbaar komen voor een volgende generatie jongeren. 2) Als het kan in of nabij het centrum (gemengd dorpsmilieu) anders erbuiten
	Gezinnen van buiten trekken	Extra nieuwbouwlocaties aan de rand van de kern
	Voor ouderen: gelijkvloerse woningen	<ol style="list-style-type: none"> 1) Het liefst bij voorzieningen in of nabij het centrum, anders erbuiten 2) Geclusterd, zodat ouderen zorg kunnen inkopen en elkaar kunnen ondersteunen
Woningopgave	Nieuwe woonwijken	Voorbereiding van nieuwbouwwijk na Bathmense Enk III zodat het bouwaanbod de komende jaren continu blijft.
	(Vrijkomende) locaties binnen de kern	<p>Bij bouwplannen voorwaarden stellen aan woningtypen op het volgende woningbouwprogramma:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Betaalbare woningen voor jongeren, 2) Gelijkvloerse levensloopgeschikte woningen, 3) Een mix van meer generaties. <p>Onderzoek kansen om functies vanuit het centrum te verplaatsen naar de rand van de kern.</p>
	Opsplitsen van grote panden	Voor woonruimte voor jongeren
	Regie op het woningbouwprogramma	<ol style="list-style-type: none"> 1) Gemeente stuurt actief op het te realiseren woningbouwprogramma: vooral op de doelgroep jongeren en ouderen. 2) Woningbehoefte in beeld laten brengen door vertegenwoordigers Bathmen. 3) Bij belangstelling in eigen beheer bouwen (en CPO) mogelijk maken. 4) Soepele parkeernormen in het centrum

Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwpogave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	In het dorp wordt gewerkt aan een visie op Bathmen 2035. Een belangrijk deel van de wensen was opgehaald tijdens een goed bezocht debatavond over wonen in Bathmen.
Omgevingsvisie	In basis sluiten de wensen aan op de Omgevingsvisie: maar er wordt nu wel veel meer ruimte gevraagd voor extra woningbouw buiten de bebouwde kom.
Realiteit groeiambitie	Het aanbod van nieuwbouw was de afgelopen tien jaar in Bathmen zeer beperkt. Dat komt mede door de vertraging bij de ontwikkeling van de Bathmense Enk fase 3. Er lijkt ruimte voor een inhaalslag om te voorzien in de vraag uit het dorp. Daarnaast is Bathmen ook voor vestigers van buiten interessant omdat het direct langs de A1 ligt, goede basisvoorzieningen kent en vlak bij de stedelijke voorzieningen van de stad Deventer ligt. In de jaren '70 heeft Bathmen een groeisput kunnen maken als forenzen plaats.
Ruimte voor groeiambitie	Ruimte voor nieuwbouw in de kern zelf is zeer beperkt. In het centrum worden een aantal gebouwen herontwikkeld naar woningen. De mogelijkheden voor meer van dergelijke herontwikkeling lijken beperkt. Om de groeiambitie waar te kunnen maken is er een flinke uitleglocatie nodig: de mogelijkheden voor een goede ruimtelijke inpassing bepalen de mogelijke omvang.
Inzet gemeente	Naast een programma voor de (inhaalslag) in de lokale vraag is Bathmen geschikt om een deel van de extra groeiambitie van de gemeente te realiseren.

Diepenveen

Wat wil men in Diepenveen?

Op dinsdag 3 maart hebben we met acht vertegenwoordigers uit Diepenveen gesproken. Van het Dorpsplatform Diepenveen, het Kulturhus, Netwerk Diepenveen, Diepenveen van boven en de basisschool (telefonisch).

Het gesprek werd gebruikt om met de aanwezigen de koers voor woningbouw in Diepenveen te verkennen want op dit moment is er geen actieve werkgroep die zich bezighoudt met de woonopgaven in Diepenveen.

Uitgangspunt is het behouden van het dorpse karakter van Diepenveen met veel groen, lage bebouwing en een groene barrière naar de stad. Aantrekkelijk aan Diepenveen is dat het een aantal basisvoorzieningen heeft en daarnaast op een korte afstand alle voorzieningen van de stad heeft.

Diepenveen heeft nu en in de komende jaren voldoende draagvlak voor het behoud van de belangrijkste voorzieningen. Ook de bouw van Steenbrugge heeft bijgedragen aan dat draagvlak, met name voor de basisschool. De kwaliteit van het voorzieningenaanbod in het centrum kan wel een impuls gebruiken door voorzieningen beter te clusteren en een levendig dorpsplein te creëren.

De opgave ligt in het creëren van meer diversiteit in woningen en de bewonerssamenstelling: een betere balans tussen jong en oud en alle inkomensgroepen. Daarvoor moeten kansen voor woningbouw in de kern en aan de rand ervan benut worden voor nieuwbouw van kleinere levensloopbestendige woningen en goedkope woningen. Dit kan door op sommige plekken te verdichten, woningsplitsing en bijvoorbeeld twee laags appartementen te bouwen (zoals in de Draaiomsbuurt). Het is wenselijk om woningen te realiseren die voor ouderen het gat vullen tussen het zelfstandig wonen en het verpleegtehuis. Die behoefte is al gebleken uit eerdere enquêtes in het dorp.

In totaal werd ingeschat dat het gaat om twee tot drie keer een inbreidingslocatie met ongeveer 20 kleinere woningen in de kern en locaties aan de randen van het dorp. Als aanvulling op het huidige woningbouwprogramma dat vooral uit dure woningen in Eikendal bestaat.

Na het gesprek van 3 maart is in de zomer een dorps enquête uitgevoerd. Op basis daarvan is nog eens kritisch gekeken naar de opgave in Diepenveen en is deze tekst op basis daarvan een aantal punten nog aangescherpt.

Diepenveen in Cijfers		
Ligging	4 km van het centrum van Deventer	9 minuten met de auto
Omvang	2.030 woningen 4.719 inwoners	679 huishoudens met kinderen 1275 huishoudens zonder kinderen
Groei 2010-2019	Groei woningvoorraad + 7,1 %	Huishoudensgroei +6,9%
Woningvoorraad	Meeste woningen van 1960-'74 (28%) verder spreiding over alle perioden.	19% Sociale huurwoningen 20% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
Bevolkingsopbouw	36% huishoudens met kinderen (samen met Okkenbroek het laagste aandeel van alle dorpen)	29% 65+ers (het hoogste aandeel van alle dorpen)
Voorzieningen	1 Supermarkt, 2 Basisscholen, 3 Winkels overige boodschappen, 2 Huisartsen, 1 Apotheek, 1 Tandarts, 1 Fysiotherapeut, 1 Sportpark en 2 Gymzalen	

Wensen van Diepenveen		
Doelstellingen	Diepenveen heeft nu en in de komende jaren voldoende draagvlak voor het behoud van de belangrijkste voorzieningen. De opgave ligt in het creëren van meer diversiteit in woningen en de bewonerssamenstelling: een betere balans tussen jong en oud en alle inkomensgroepen.	
	Doel	Hoe
Onze Ambities	Behouden van het dorps karakter met veel groen.	Beperkt nieuwe woningbouwlocaties aan de rand en benut vrijkomende locaties in de kern voor woningbouw.
	Creëren van een betere balans tussen jong en oud en alle inkomensgroepen	Benut locaties in de kern voor nieuwbouw van kleinere levensloopbestendige en goedkope woningen.
	Het voorzieningenaanbod kan nog versterkt worden.	Clusteren van voorzieningen aan de Dorpsstraat en een levendig dorpsplein creëren als prettig verblijfsgebied.
Doelgroepen	Vul voor ouderen het gat tussen zelfstandig wonen en het verpleegtehuis	Bouw (voor 80+ers) multifunctionele levensloopbestendige woningen, bij voorkeur bij voorzieningen.
	Bouw specifiek voor lokale jongeren/starters.	Bouw een project starterswoningen.
	Betere balans naar inkomensgroepen.	Bouw betaalbare woningen aan de onderkant van de woningmarkt (tot €300.000) als aanvulling op het huidige woningbouwprogramma met veel dure woningen in Eikendal.
	Huishoudens van buiten vragen geen extra inzet.	Diepenveen is door de kwaliteit van wonen voldoende in trek. Ook bij gezinnen vanuit de randstad (dat blijkt uit de instroom van nieuwe leerlingen op de basisschool).
Woningopgave	Zoek naar kansen voor woningbouw in de kern, liefst nabij voorzieningen	<ol style="list-style-type: none"> 1) Benut vrijkomende locaties in de kern. 2) Op enkele plekken verdichten, woningsplitsing en bijvoorbeeld twee laags appartementen te bouwen.
	Een kleine uitbereiding op het huidige woningbouwprogramma.	Twee tot drie keer een inbreidingslocatie in de kern bouwen van ongeveer 20 kleinere woningen én woningbouw aan de randen van het dorp.
	Stuur op een gedifferentieerd woningaanbod in de nieuwbouw	<ol style="list-style-type: none"> 1) Stel bij nieuwe woningbouwprojecten aan ontwikkelaars de eis dat een deel van de woningen in de betaalbare categorie valt én geschikt is voor ouderen (multifunctioneel/ levensloopbestendig). 2) Betrek De Marken bij deze opgaven.

Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwpogave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	Het Netwerk Diepenveen is betrokken bij het bepalen van de woonopgaven en is een breed actieve werkgroep met korte lijnen met de dorpsbewoners. Het verhaal dat we in het gesprek hebben opgehaald sluit grotendeels aan bij wat we in de Omgevingsvisie hebben opgeschreven, aanvullend daarop is er vanuit het dorp ook behoefte aan en draagvlak voor woningbouw aan de randen van het dorp.
Wat zegt de Omgevingsvisie	“Nieuwbouw is vooral binnen de bebouwde kom mogelijk. Kleine, relatief goedkope woningen voor starters en/of ouderen zullen zorgen voor meer diversiteit in de bevolkingssamenstelling. Ook bij het verbouwen van bestaande gebouwen zijn starters en ouderen een kansrijke doelgroep. In delen van Diepenveen biedt het ‘boswonen’ een exclusief aanbod dat van toegevoegde waarde is op het aanbod in de hele gemeente.”
Realiteit groeiambitie	De ambitie sluit aan bij het huidige beleid uit de Omgevingsvisie en daarvoor zijn al een aantal locaties binnen Diepenveen in beeld (116 nieuwbouwwoningen 2019-2026)
Ruimte voor groeiambitie	Om de (beperkte) behoefte aan extra nieuwbouwalocaties in de kern in te vullen zullen we mee moeten werken aan de her invulling van vrijkomende locaties met woningbouw, bij voorkeur in of bij het centrum.
Inzet gemeente	De in het gesprek geformuleerde ambitie sluiten redelijk aan bij wat we in de Omgevingsvisie hebben opgenomen. Daarbij moet er wel op gestuurd worden dat (extra) vrijkomende locaties in de kern én aan de randen benut worden voor betaalbare woningen.

Lettele

Wat wil men in Lettele?

Op maandag 3 maart hebben we met tien vertegenwoordigers uit Lettele gesproken van Plaatselijk Belang Lettele, de Wooncommissie Plaatselijk Belang Lettele en de Sportverenigingen Lettele. De Wooncommissie presenteerde de uitkomsten van hun enquête over de woonbehoefte in Lettele. Op basis daarvan is men bezig met het Masterplan Lettele 2030. Dit vormde de basis voor het gesprek.

De school vormt het hart voor het dorp. De is een belangrijke bron van alle vrijwilligers die nodig zijn om de voorzieningen overeind te houden. De woningbouw moet een bijdrage leveren aan het behouden en aantrekken van gezinnen met kinderen. Naast gezinnen zou er gefaseerd voor lokale jongeren gebouwd moeten worden zodat die in Lettele kunnen blijven wonen. Daarnaast is er de wens om een woonzorgvoorziening te realiseren waarin ouderen met wat ondersteuning in Lettele kunnen blijven wonen. Ook in het buitengebied moet er ruimte zijn voor groei, aangezien ook bewoners in het grote buitengebied een bijdrage leveren aan de voorzieningen in Lettele.

De aantrekkingskracht van Lettele is de kleinschaligheid, de bereidheid van bewoners om zich in te zetten, de ruimte rondom de woningen, grote kavels én de nabijheid van Bathmen én Deventer met alle voorzieningen. Met die kwaliteiten kan je ook mensen van buiten aantrekken. Lettele zet in op gefaseerde woningbouw voor de lokale woningvraag én een extra groei door te bouwen voor inwoners van buiten Lettele. Daarmee kan de huishoudensverdunding opgevangen worden zodat er voldoende inwoners blijven om de voorzieningen op peil te houden. Mensen van buiten zijn welkom want zij zorgen ook voor nieuwe dynamiek.

Het is wenselijk om gedifferentieerd te bouwen (appartementen, eengezinswoningen en bouw kavels) en gefaseerd in de tijd. Daarmee kan ervoor gezorgd worden dat de lokale jeugd en jonge gezinnen een woning kunnen kopen als zij toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière. De komende tien jaar zou het moeten gaan om 13 woningen per jaar in Lettele, naast de woningen die op de erven in het buitengebied komen.

De afgelopen jaren is gefaseerd gebouwd in Lettele (Kapelweide), maar nu alle woningen daar gebouwd zijn moet snel werk worden gemaakt van nieuwe locaties om te kunnen blijven bouwen. Men wil op korte termijn starten met potentiële locaties die binnen de bebouwde kom zijn geïnventariseerd en die passen binnen de Omgevingsvisie. Voor het vervolg zijn locaties daarnaast nog extra locaties nodig net buiten de bebouwde kom.

Men werkt aan een integraal masterplan. Daarin wordt naast de woningbouwlocaties ook een relatie gelegd met de plannen voor de nieuwbouw van de school, toekomst van de sporthal en vernieuwing van sportvelden. Die ontwikkelingen moeten in relatie met elkaar worden opgepakt zodat de opbrengsten van woningbouw gebruikt kunnen worden voor de financiering van andere projecten.

Om regie te kunnen hebben op het woningbouwprogramma is een grondpositie nodig en zijn is het dorp afhankelijk van de eigenaren van de gronden. Dat wordt nog uitgewerkt en kan in eigen beheer, door ontwikkelaars of met een rol voor de gemeente.

Lettele in Cijfers		
Ligging	10 km naar centrum Deventer 4 km naar Bathmen	17 minuten met de auto 6 minuten met de auto
Omvang	643 woningen 1.693 inwoners	270 huishoudens met kinderen 344 huishoudens zonder kinderen
Groei 2010-2019	Groei woningvoorraad + 24,1 %	Huishoudensgroei + 17,2 %
Woningvoorraad	Meeste woningen van voor 1945 (32%) daarna gevolgd door na 2004 en '75-'90 (beide 17%).	7,5% sociale huurwoningen 22% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
Bevolkingsopbouw	Het hoogste aandeel huishoudens met kinderen van alle kernen (43%)	
Voorzieningen	1 Supermarkt, 1 Basisschool, 2 Winkels overige boodschappen, 1 Fysiotherapeut, 1 Sportpark en 1 Gymzaal	

Wensen van Lettele		
Doelstellingen	Voor het behoud van de leefbaarheid voor de langere termijn (de school en de vrijwilligers voor de dorpsvoorzieningen) moeten jongeren en gezinnen in Lettele behouden blijven én de aantrekkingskracht worden benutten om ook inwoners van buiten te trekken. Daarvoor is een geleidelijke uitbreiding van het woningaanbod noodzakelijk.	
	Doel	Hoe
Ambities	Blijf gefaseerd nieuwbouwwoningen toevoegen in de komende jaren	Nu de Kapelweide volgebouwd is moeten snel werk gemaakt worden van nieuwe woningbouwlocaties. De komende jaren moeten ongeveer 13 woningen per jaar gebouwd worden, naast de ongeveer 2 woningen per jaar die op de erven in het buitengebied komen.
	Zorg voor een passend woningbouwtempo	1) Voor lokale woningzoekenden moet er regelmatig nieuwbouwaanbod zijn zodat zij een woning kunnen kopen als zij toe zijn aan de volgende stap in hun wooncarrière. 2) Groei niet te snel want dan loop je het risico dat nieuwkomers niet geabsorbeerd worden in het dorp.
	Speel in op de vraag van diverse doelgroepen en specifiek voor jongeren en jonge gezinnen	Zorg voor een gedifferentieerd nieuwbouw aanbod (appartementen, huurwoningen, koopwoningen en bouwkvavels) inclusief kleinere en betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen.
	Zet in op het versterken van de vitaliteit van de voorzieningen en vrijwilligers	Bouw meer woningen dan alleen voor de lokale woningvraag: trek extra inwoners van buiten om de gezinsverdunning te compenseren.
Doelgroepen	Realiseer woningen voor jongeren die in Lettele willen blijven wonen	1) Realiseer nieuwe kleine betaalbare woningen, die zijn er nu niet. 2) De enquête wijst uit dat een groot deel van de jongeren in Lettele willen blijven wonen (7 per jaar). 3) Flexwoningen zijn interessant goedkoop alternatief. 4) Huurwoningen passen minder goed omdat daar vaker mensen zonder lokale binding in komen.
	Zorg dat ouderen (ook met een zorgvraag) in Lettele kunnen blijven wonen.	1) Uit de enquête blijkt dat ouderen graag willen verhuizen naar een kleine woning in de dorpskern en zo nodig naar een verzorg-/ verpleeghuis (4 per jaar). 2) Naast geschikt wonen gaat het om de mogelijkheid om lichte zorg te krijgen. Een woonzorgvoorziening in Lettele als dependance van ouderenzorg elders.
	Trek gezinnen (van buiten) aan.	Bouw naast de lokale vraag ook voor de groei van buiten (4 per woningen per jaar).
Woningopgave	Woningbouw als onderdeel van een integraal Masterplan met het voorzieningenaanbod	In het Masterplan Lettele 2030 leggen we een relatie van de woningbouw met de plannen voor de nieuwbouw van de school, de sporthal en sportvelden. De opbrengsten van woningbouw kunnen dan gebruikt worden voor de financiering van de bouwkosten van andere projecten.
	Voeg de nieuwbouw gefaseerd toe.	Bepaal elke drie jaar aan welke woningtypen de meeste behoefte is. Stuur de nieuwe bouwfases daarop bij.
	Bouwlocaties zoeken om voldoende aantallen te realiseren	Benut op korte termijn de groeimogelijkheden binnen de bebouwde kom (o.a. de schoollocatie en kerkgebouwen). Om voldoende te kunnen bouwen moeten ook woninglocaties buiten de kern ontwikkeld worden.
	Woningen toevoegen in het buitengebied	Naast de rood-voor-rood regelingen moet woningsplitsing toegestaan worden om de grote karakteristieke boerderijen van het buitengebied te behouden.

Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwpogave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	Er zijn diverse werkgroepen in Lettele bezig met de woningbouwpogave en het opstellen van een Masterplan Lettele 2030. Begin 2020 is er een enquête uitgevoerd om de woningvraag in Lettele en het buitengebied in beeld te brengen.
Wat zegt de Omgevingsvisie	"Bewoners hebben veel waardering voor de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen en zetten zich daarvoor in. Die woonkwaliteit willen we bewaren. Ruimte voor ontwikkeling zien we vooral binnen de kern."
Realiteit groeiambitie	Lettele kent een groot aandeel gezinnen met kinderen dat voor autonome groei kan zorgen. Als we die groei van het aantal huishoudens van de afgelopen 10 jaar doortrekken zal een gefaseerde groei van ca 10 per jaar realistisch zijn. De ambitie van Lettele is hoger. De haalbaarheid van een woonzorgvoorziening voor ouderen lijkt beperkt, door de beperkte vraag en de moeite die zorginstellingen hebben om kleine verpleeghuizen rendabel te exploiteren.
Ruimte voor groeiambitie	De Omgevingsvisie zet vooral in op groei binnen de kern. Hoewel de verplaatsing van de basisschool extra woningbouwruimte binnen de kern geeft, zal er voor de ambitie ook buiten de kern naar nieuwbouwlocatie(s) gezocht moeten worden. Daarop is een aanpassing van de Omgevingsvisie nodig.
Inzet gemeente	We zien dat er nieuwe woningbouwlocaties in Lettele nodig zijn. Als dat onvoldoende lukt binnen de kern zal er ook buiten de kern gekeken worden. De extra groei van buiten hoeft niet altijd met nieuwbouw, die kan ook een plek krijgen in de bestaande woningvoorraad.

Loo

Wat wil men in Loo?

Op vrijdag 6 maart hebben we met 10 vertegenwoordigers uit Loo gesproken. Van het Noaborlokaal, directie en MR van de Looschool, afgevaardigden vanuit de wijkaanpak en de bewoners van de starterswoningen Loo).

Er is woningbouw in Loo nodig om jongeren en gezinnen uit Loo en het buitengebied de mogelijkheid te geven hier te kunnen blijven wonen. Dat zal eraan bijdragen dat ook op lange termijn de Looschool behouden kan worden want die vervult samen met het Noaborlokaal een belangrijke functie voor de leefbaarheid en vitaliteit. Als het om woningbouw in de kern Loo gaat is er een inhaalslag nodig. Er is, behalve het recente project van starterswoningen, al jaren niet meer gebouwd in de kern.

Die nieuwbouw moet gericht zijn op jongeren en gezinnen uit de lokale gemeenschap, zowel voor de groep die in Loo woont als die in het buitengebied woont. Er is voor deze groep te weinig aanbod van betaalbare woningen. Het idee is dat er geen seniorenwoningen gebouwd hoeven te worden, ouderen gaan naar Bathmen als zij niet langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

Naast wat er nu al gebouwd wordt op de erven in het buitengebied (meestal duurdere woningen, vaak voor mensen van buiten) moet er gebouwd worden in en bij de kern Loo (voor lokale starters en jonge gezinnen). De woningen die in Loo gebouwd worden voor starters en gezinswoningen moeten in de betaalbare prijsklassen vallen.

Het idee is om een aantal kleine bouwlocaties in en bij de kern Loo voor te bereiden. Die zouden vervolgens gefaseerd gebouwd moeten worden met een gemiddelde van 2 tot mogelijk 4 woningen per jaar. Om voldoende locaties te krijgen moet afgeweken kunnen worden van de lintbebouwing en ook buiten de kern gekeken worden.

Om te zorgen dat er inderdaad op tijd voor de lokale vraag gebouwd kan worden moet de ruimte voor woningbouw geregeld zijn. Op die manier voorkom je dat de woningen te laat beschikbaar komen voor de lokale woningvragers als die op zoek gaan naar een woning en daardoor alsnog uit Loo vertrekken. Van de gemeenschap vraagt het dat goed wordt geïnventariseerd wat de lokale behoefte is en welke behoefte te verwachten is. Hou daarbij wel in de gaten wanneer de woningen van 75+ers vrij gaan komen om te voorkomen dat er te veel wordt gebouwd en woningen onverkoopbaar worden.

De werkgroep "Dynamisch Wonen in Loo" heeft in april van dit jaar een woningbehoefte enquête uitgevoerd die bevestigt dat er behoefte is aan een geleidelijke groei met nieuwe woningen. Niet in één keer veel huizen bouwen, maar meer naar behoefte. Veel jongeren willen binnen nu en tien jaar graag (blijven) wonen in Loo. Het zijn betrokkenen jongeren die, als ze de kans krijgen, een betaalbare woning willen. Ook wordt veel genoemd dat er behoefte is aan verscheidenheid aan woningen. Kortom, er is behoefte aan maatwerk. Opvallend is ook dat 9 % aangeeft in een seniorenwoning te willen wonen. Hier zal meer onderzoek voor nodig zijn want tijdens het gesprek was het idee dat deze groep niet binnen Loo wil verhuizen.

Loo in Cijfers (inclusief buitengebied)		
Ligging	7 km naar Holten 14 km naar centrum Deventer	8 minuten met de auto 17 minuten met de auto
Omvang	541 woningen 1.348 inwoners	207 huishoudens met kinderen 301 huishoudens zonder kinderen
Groei 2010-2019	Groei woningvoorraad + 3,8%	Huishoudensgroei + 2,4 %
Woningvoorraad	Grootste deel voor 1945 (46%) en daarnaast de periode 1960-'74 (22%)	0% sociale huurwoningen 15% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
Bevolkingsopbouw	38% huishoudens met kinderen (rond het gemiddelde in alle dorpen)	26% 65+ers (samen met Bathmen en Diepenveen het hoogste aandeel in de dorpen)
Voorzieningen	1 basisschool	

Wensen van Loo		
Doelstellingen	Jongeren en jonge gezinnen uit Loo (en het buitengebied) moeten de mogelijkheid krijgen om in Loo te kunnen blijven wonen. Dat draagt eraan bij dat de Looschool ook op lange termijn behouden kan blijven want deze vervult samen met het Noaborlokaal een belangrijke functie voor de leefbaarheid en vitaliteit in Loo.	
	Doel	Hoe
Onze Ambities	Zorg ervoor dat jongeren en gezinnen uit Loo de mogelijkheid krijgen om hier te blijven wonen.	Bouw betaalbare woningen, die zijn er niet beschikbaar in het huidige woningaanbod.
	De betaalbare woningbouw moet in de kern Loo geconcentreerd worden.	Gefaseerd kleine projecten realiseren op diverse locaties in Loo. Betaalbaar bouwen in het buitengebied is niet haalbaar.
Doelgroepen	Zorg dat jongeren en jonge gezinnen uit de lokale gemeenschap in Loo kunnen blijven.	Bouw goedkope (kleine) woningen voor starters en daarnaast betaalbare rijwoningen waar die starters vervolgens weer naar door kunnen stromen. Het gaat om de groep die in Loo én het buitengebied woont en nu in de leeftijd is tussen de 15 en 25 jaar.
	Goed wonen voor ouderen	Bekijk wat ouderen willen. 1) Het idee is dat er geen seniorenwoningen nodig zijn want ouderen gaan naar Bathmen als zij niet langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen. 2) Opvallend is dat in de enquête 9 % aangeeft in een seniorenwoning in Loo te willen wonen.
	Vestigers van buiten in het buitengebied.	Woningen in het buitengebied, verbouwde boerderijtjes, zijn voor lokale jongeren te duur en worden gekocht door mensen van buiten.
Woningopgave	Zorg voor voldoende aanbod van nieuwbouwwoningen	1) Bouw gefaseerd met een gemiddelde van 2 woningen tot mogelijk 4 per jaar in Loo. Door soms een paar jaar over te slaan kunnen er meerdere woningen tegelijk gebouwd worden. 2) Het gaat om 30 tot 50 woningen in de kern Loo in de komende jaren verdeeld over een aantal locaties.
	Zorg dat er locaties klaarliggen om in te spelen op de behoefte	1) Het recente project met de starterswoningen heeft een lange voorbereidingstijd gehad en er dreigt nu weer een periode niks gebouwd te worden. 2) Om te zorgen dat er op tijd voor de lokale vraag gebouwd kan worden moeten locaties al klaarliggen. Zo voorkom je dat door de procedures woningen te laat beschikbaar komen voor de lokale woningvragers en zij alsnog vertrekken.
	Nieuwbouw voor de lokale woningvraag is maatwerk	Van de gemeenschap vraagt het dat goed wordt geïnventariseerd welke behoefte te verwachten is. Geïnteresseerden moeten zich organiseren om een project met betaalbare woningen van de grond te krijgen.

Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwopgave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	Het gesprek in Loo is aanleiding geweest om daar werkgroep "Dynamisch Wonen in Loo" op te starten, een woningbehoefte enquête uit te voeren en de gemeente te vragen om samen invulling te gaan geven aan de woningbouw.
Wat zegt de Omgevingsvisie	"Bewoners hebben veel waardering voor de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen en zetten zich daarvoor in. Die woonkwaliteit willen we bewaren. Ruimte voor ontwikkeling zien we vooral binnen de kern."
Realiteit groeiambitie	De enquête wijst uit dat er vraag is en er zijn behalve de recente starterswoningen in de kern Loo geen woningen meer gebouwd. De vraag naar betaalbare woningen lijkt reëel. Wel is het de vraag of de kern Loo voor alle bewoners van het buitengebied interessant genoeg is en niet Bathmen met dorps wonen met meer voorzieningen de voorkeur heeft.
Ruimte voor groeiambitie	De kern Loo heeft een open structuur, ruimte voor enkele kleine locaties lijkt mogelijk. Maar dan zal afgeweken moeten worden van de lintbebouwing of buiten de kern gebouwd worden.
Inzet gemeente	We zien dat er nieuwbouw in Loo nodig is omdat er nu geen geschikt aanbod is voor jongeren en startende gezinnen. Op uitnodiging van de lokale werkgroep willen we meekijken hoe we daaraan invulling kunnen geven.

Okkenbroek

Wat wil men in Okkenbroek?

Op dinsdag 10 maart hebben we met 6 vertegenwoordigers uit Okkenbroek gesproken. Van Plaatselijk Belang Okkenbroek en omgeving, het bestuur van het Dorpshuis Ons Centrum en het Kulturhus en de Basisschool WereldWijzer Okkenbroek.

Wonen in Okkenbroek is aantrekkelijk door de rustige ligging, met veel ruimte én de nabijheid van de natuur. Gelegen in een kleinschalig landschap aan de Oostermaet. Daarbij hoort wonen met een ruime tuin in de lintbebouwing nabij het landschap.

Behouden van de basisschool is erg belangrijk voor Okkenbroek. De school zorgt voor de samenhang in het dorp. De school heeft toekomst, maar voor de lange termijn moet er dan wel voldoende aanwas zijn van jonge gezinnen. Er moet woningbouw zijn voor het opvangen van de autonome groei én van de vraag van jongeren die terug willen keren naar Okkenbroek. Er is redelijk wat betaalbaar aanbod in de kern Okkenbroek, maar dat komt maar heel beperkt vrij omdat ouderen lang in hun woning blijven wonen. Dit gebrek aan doorstroming maakt het lastig voor jongeren om een betaalbare woning te vinden.

Het woningbouwprogramma moet gericht zijn op jonge stellen en gezinnen. Als er niet op tijd een bestaande woning beschikbaar komt dan zullen zij uitwijken naar elders en is de kans dat ze daarna nog terugkomen gering omdat ze zich dan elders settelen. Het heeft geen zin om te bouwen voor de doorstroming voor ouderen. Als die niet langer thuis kunnen blijven wonen verhuizen ze naar bijvoorbeeld Bathmen omdat er in Okkenbroek onvoldoende ondersteunen voorzieningen zijn. Betaalbare woningbouw moet passend binnen het lint in de kern gebouwd worden. Betaalbare woningbouw in het buitengebied is nu beperkt mogelijk, hoewel meerder adressen op een kavel deze wel voor meer huishoudens betaalbaar maken. Bewoners in het buitengebied dragen bij aan de kracht van Okkenbroek.

Om voor de lokale vraag te kunnen bouwen moet actief gestuurd worden op het programma en de fasering. Het vraagt organisatiekracht van het dorp om dat voor Okkenbroek in beeld te brengen. Om bewoners betrokken te krijgen moet er ook vertrouwen zijn dat er ook wat met de wensen van de bewoners wordt gedaan. De gemeente moet dan ook haar rol pakken en actief sturen op het woningbouwprogramma. De huidige houding van de gemeente helpt daarbij en heeft nu geresulteerd in het gemengd woningbouwproject aan de Dijkmanstraat.

16

Okkenbroek in Cijfers		
Ligging	9 km naar Holten 14 km naar centrum Deventer	10 minuten met de auto 20 minuten met de auto
Omvang	131 woningen 295 inwoners	46 huishoudens met kinderen 82 huishoudens zonder kinderen
Groei 2010-2019	Groei woningvoorraad + 4,9%	Huishoudensgroei +4%
Woningvoorraad	Meeste woningen zijn van voor 1945 (22%) gevolgd door 1990-2004 en na 2005 (beiden 21%)	22% sociale huurwoningen 31% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
Bevolkingsopbouw	36% huishoudens met kinderen (na Diepenveen het laagste aandeel van alle dorpen en kernen)	17,2 % 65+ers (laagte aandeel van alle dorpen en kernen)
Voorzieningen	Basisscholen, Gymzaal, Kulturhus en gemeenschapsruimte Ons Centrum.	

Wensen van Okkenbroek		
Doelstellingen	Behouden van de basisschool is erg belangrijk. Samen met het Kulturhus en Ons Centrum vormt die het hart van Okkenbroek. Daarvoor moet er voldoende woningaanbod zijn voor de jongeren die willen blijven en jongeren/jonge gezinnen die een binding met Okkenbroek hebben en graag terug willen komen.	
	Doel	Hoe
Onze ambities	Rust, ruimte en natuur als belangrijke kwaliteit	<ol style="list-style-type: none"> 1) Bouw in het lint met behoud van open plekken in het lint. Voeg niet een nieuwe wijk toe. 2) Bij de kwaliteiten van ruimte en de natuur hoort ook een ruime tuin, ook bij betaalbare woningen. Juist dat maakt wonen in Okkenbroek aantrekkelijk.
	Behouden van starters en jonge gezinnen	<ol style="list-style-type: none"> 1) Er is al redelijk wat betaalbaar aanbod, maar die komt maar heel beperkt vrij. Dan wijken ze uit naar elders, de kans dat ze daarna terugkomen is klein. 2) Zorg met nieuwbouw dat er wel regelmatig woningaanbod is voor de lokale vraag.
Doelgroepen	Betaalbare nieuwbouw voor starters en jonge gezinnen	Betaalbare woningen zijn nodig die bestaan uit een mix van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen.
	Niet voor ouderen bouwen	Ouderen blijven lang in hun woning wonen. Het heeft geen zin om te bouwen voor de doorstroming voor ouderen. Als die niet langer thuis kunnen blijven wonen verhuizen ze naar bijvoorbeeld Bathmen.
	Wonen in het buitengebied draag bij aan de kracht van Okkenbroek	De huidige regelingen voor woningbouw op erven (KGO) draagt daaraan bij. Meer betaalbare woningbouw (meer en kleinere woningen op een erf) in het buitengebied is wenselijk, het biedt een kans om gezinnen te trekken.
Woningopgave	Voorlopig nog genoeg nieuwbouwaanbod	Voorlopig is er met de locatie van 8 woningen aan de Dijkmanstraat de potentiële locatie in het Hoge Veld voldoende nieuwbouw aanbod.
	Maak ruimte voor verdere groei	Start de voorbereiding van nieuwe woningbouwlocaties voordat alle potentiële bouwlocaties ontwikkeld zijn.
Invulling	Sturen op wenselijk woningaanbod	Als dorp wil men in beeld hebben wie een woning zoeken. Dat vraagt ook om organisatiekracht in het dorp. Die is niet altijd even sterk op dit moment. Dat vraagt vertrouwen en bij een initiatief moet de bouwlocatie en het bestemmingsplan snel geregeld kunnen worden. Om voor de lokale vraag te kunnen bouwen moet actief gestuurd worden op het programma en de fasering.

Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwoopgave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	Er is geen specifieke werkgroep actief met woonbeleid. De input is tijdens het gesprek ingebracht door meerdere vertegenwoordigers uit de kern.
Wat zegt de Omgevingsvisie	De wensen sluiten aan op de Omgevingsvisie: passend binnen de kwaliteit van het landschap, binnen de kern beperkt woningen toevoegen.
Realiteit groeiambitie	Nieuwbouw is de afgelopen jaren in Okkenbroek niet of met moeite van de grond gekomen. Die beperkte woningvraag zien we ook terug in het naastgelegen Heeten.
Ruimte voor groeiambitie	Okkenbroek is klein en het aantal jongeren dat daar op de woningmarkt komt is heel beperkt. Ook de vraag van buiten is beperkt omdat Okkenbroek op grotere afstand van stedelijke voorzieningen ligt en minder goed bereikbaar is door de afstand tot de snelweg, doorgaande wegen en geen aansluiting heeft op het OV.
Inzet gemeente	Dat alles vraagt op een bescheiden nieuwbouwoopgave, waarbij we de verkoop op nieuwbouwlocatie aan de Dijkmanstraat afwachten om te bepalen in wat er hierna aan nieuwbouw gewenst is.

Schalkhaar

Wat wil men in Schalkhaar?

Het gesprek met Schalkhaar werd op 18 mei in verband met de corona-maatregelen in de vorm van beeldbellen georganiseerd. Er waren 6 vertegenwoordigers uit Schalkhaar: van het Platform Schalkhaar, Sportverenigingen Schalkhaar, Vereniging in oprichting Wonen in Schalkhaar 55+ en zorgorganisatie Carinova.

Schalkhaar is een gewilde plek om te wonen. Wat je ook bouwt, het wordt altijd wel verkocht. Voor het behoud van draagvlak voor voorzieningen en scholen is niet veel extra woningbouw nodig. Schalkhaar loopt tegen haar buitengrenzen aan en de ruimte om te groeien is beperkt. Er liggen versnipperd in de woonwijken nog enkele inbreidingslocaties die benut kunnen worden. De verkeersontsluiting is een knelpunt: die versterkt de versnippering en is bovendien niet berekend op meer woningen. De groei van de stad en de kernen rond Deventer zal nog meer doorgaand verkeer genereren op de ontsluitingsroutes in Schalkhaar. Met die groei moet dan ook geïnvesteerd worden in het verbeteren van de infrastructuur.

De opgave is om het aanbod in het dorp beter in balans te brengen. Er is extra woningbouw voor ouderen nodig zodat zij in Schalkhaar naar een geschikte woning kunnen doorstromen. Bij die plannen zou het wenselijk zijn om erop te sturen dat vooral woningzoekenden uit de lokale gemeenschap hier terecht kunnen. Woningbouw voor starters is achtergebleven bij de laatste nieuwbouwplannen die vooral op gezinswoningen was gericht. Jongeren hebben weinig kansen om te starten in het dorp. Er is vraag naar sociale huurwoningen. Bouw echt voor starters: kleine woningen voor een lage prijs. Het zal niet om grote aantallen hoeven te gaan, voor jongeren is er geschikt woningaanbod nabij in de stad.

Er zit wel meer potentieel in het winkelaanbod. Die worden niet optimaal benut door de versnipperde ligging. Er is behoefte aan een echt centrum in het dorp. Er zijn zonder succes al meerdere pogingen gedaan om voorzieningen te verschuiven en te clusteren. Dat moeten we nu loslaten en locaties los van elkaar oppakken. Sportvoorzieningen zijn ook versnipperd over het dorp (Sporthal Schalkhaar, Haarhuis en sportpark Horsterhoek). Daar liggen kansen en is er de bereidheid van partijen om dit op te pakken. Als de Horsterhoek een centrale rol krijgt kunnen vrijkomende locaties benut worden voor woningbouw. Laat sportvoorzieningen meegroeien met de bevolkingsgroei en compenseer het wegvallen van de voorziening zoals de manege.

De zorgvraag van ouderen neemt toe, maar het aanbod woonzorg groeit niet, zij moeten in een eigen woning blijven of verhuizen naar een geschikte woning. Op inbreidingslocaties in en rond het centrum, zou meer van dergelijk aanbod gerealiseerd moeten worden.

De Vereniging i.o. Wonen in Schalkhaar 55+ is met 25 geïnteresseerde (20 uit Schalkhaar) al een paar jaar bezig om een duurzaam, levensloopbestendig en dorps woningbouwproject met grondgebonden wonen te realiseren. Naast ouderen is er ook ruimte voor jongeren. Maar deze burgerparticipatie is afhankelijk van andere partijen. Onder andere voor de grond, dan helpt het als de gemeente actief grondbeleid heeft.

19

Schalkhaar in Cijfers		
Ligging	3 kilometer van centrum Deventer	10 minuten met de auto
Omvang	2.177 woningen 5.695 inwoners	890 huishoudens met kinderen 1220 huishoudens zonder kinderen
Groei 2010-2019	Huishoudensgroei + 18,7 %	Groei woningvoorraad + 20,1 %
Woningvoorraad	Meeste woningen zijn van 1960-1975 (33%). Klein deel vooroorlogs (10%). 50% is gespreid na 1975.	20% sociale huur 27% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
Bevolkingsopbouw	(Met Lettele) Het hoogste aandeel huishoudens met kinderen (43%)	19% 65+ers (duidelijk lager dan andere grote dorpen Diepenveen en Bathmen)
Voorzieningen	2 Supermarkten, 2 Basisscholen, 3 Winkels overige boodschappen, 2 Huisartspraktijken, 1 Apotheek, 1 Tandarts, 3 Fysiotherapeutpraktijken, 1 Sportpark en 1 Sporthal, 1 Sportzaal	

Wensen van Schalkhaar		
Doelstellingen	De voorzieningen in Schalkhaar draaien op zich goed. Daarvoor is weinig extra groei nodig. De opgave is een beter in balans op een drie thema's: In het type woonaanbod: meer voor ouderen geschikte woningen. In de wegen-infrastructuur: daarin moet geïnvesteerd worden bij extra groei. De sportvoorzieningen: het aanbod moet meegroeien met de bevolkingsgroei.	
	Doel	Hoe
Onze Ambities	De komende jaren is er geen sterke groei nodig	Benut kansen binnen Schalkhaar voor woningbouw. Op de nu braakliggende plekken of nieuwe plekken die vrijkomen bij het verplaatsen van voorzieningen.
	Versterk de sportvoorzieningen	Laat het aanbod van sportvoorzieningen meegroeien met de bevolkingsgroei. Zet daarbij in op het clusteren van sportvoorzieningen en benut vrijkomende locaties om woningen te bouwen.
	Breng het woningaanbod beter in balans met de diversiteit van de woningvraag	Bouw naast het huidige aanbod (vooral eengezinswoningen) gericht voor ouderen en deels jongeren. Er is onvoldoende geschikt woningaanbod voor hen. Zo creëer je ook doorstroming.
Doelgroepen	Ouderen	Realiseer levensloopbestendig woningaanbod voor ouderen. Waar het kan op inbreidingslocaties in en rond het centrum, maar ook elders in Schalkhaar.
	Jongeren	Voeg op beperkte schaal kleine woningen met een lage prijs toe: duplexwoningen of kleine appartementen.
	Woningzoekenden uit de lokale gemeenschap	Bied woningen eerst aan lokale woningvragers aan. Collectief particulier opdrachtgeverschap past hierbij want dan bepaal je op voorhand wie er meedoen.
Woningopgave	Benut potentiële locaties voor woningbouw	<ol style="list-style-type: none"> 1) Benut braakliggende inbreidingslocaties in de woonwijken. 2) Zet in op het clusteren van winkelvoorzieningen. Maar stel dit niet als harde eis om te voorkomen dat de ontwikkeling (woningbouw) op individuele locaties niet van de grond komen.
	Maak ruimte voor woningbouw door (sport)voorzieningen te clusteren.	<ol style="list-style-type: none"> 1) Cluster sportvoorzieningen (op de Horsterhoek) en benut de vrijkomende locaties voor woningbouw; 2) Investeer de opbrengsten van de woningbouw in (sport-)voorzieningen.
	De wegen-infrastructuur laat verdere groei niet toe.	De woningbouw in de stad en de kernen rond Deventer zal nog meer doorgaand verkeer genereren: met die groei moet ook geïnvesteerd worden in de infrastructuur.
	Lokale initiatiefgroepen ondersteunen (55+)	Dit initiatief sluit aan op de gemeentelijke Woonvisie maar komt in Schalkhaar niet van de grond, het helpt als de gemeente dat actief ondersteunt.

Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwpogave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	In het gesprek waren de sportverenigingen sterk vertegenwoordigd. Buiten het CPO-project voor 55+ is er geen commissie die zich bezighoudt met woningbouw in Schalkhaar. Bij de verdere uitwerking van het vraagstuk woningbouw is een bredere vertegenwoordigen uit Schalkhaar wenselijk.
Wat zegt de Omgevingsvisie	“Schalkhaar binnen de huidige bebouwingsgrenzen doorontwikkelen als een woondorp met een lommerrijke en landelijke uitstraling. Nieuwe ontwikkelingen moeten het historische gegroeide karakter versterken. Om karakteristieke panden te behouden werken we mee aan herbestemming met passende functies.”
Realiteit groeiambitie	De groei ambitie is beperkt en richt zich op specifiek aanbod voor jongeren en ouderen. Die is heel reëel. Door de recente groei van Schalkhaar is er nu geen uitbreidingsbehoefte maar op termijn (vóór 2035) is die wel te verwachten.
Ruimte voor groeiambitie	Er zijn een aantal potentiële woningbouwlocaties, die zijn veelal afhankelijk van functieverandering. Dat roept vragen op of er niet actief gezicht moet worden naar nieuwe locaties. De capaciteit van de wegen infrastructuur is steeds een aandachtspunt.
Inzet gemeente	Meedenken bij de functieverandering naar wonen. Oriënteren op andere mogelijkheden om ook de lokale woningbehoefte die er op lange termijn zal zijn een plek te kunnen geven. Schalkhaar heeft veel gezinnen en daarmee op de langere termijn een groeiende lokale woningvraag.

Uitvoeringsstrategie: gerichte woningbouw om de dorpen vitaal te houden

De opbrengst van de gesprekken met de dorpen zijn vertaald in de onderstaande algemene uitgangspunten. Daarnaast is in het laatste hoofdstuk van deze notitie per dorp de specifieke lokale ambitie opgenomen

Welke groei draagt het beste bij aan het behouden van de vitaliteit

Inzet in de grote dorpen

De grote dorpen Diepenveen, Bathmen en Schalkhaar kenmerken zich door de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen in en rondom de woongebieden. Daar zijn de belangrijkste basisvoorzieningen in de dorpen aanwezig met op korte afstand alle voorzieningen van de stad Deventer. De aantrekkingskracht van het dorps wonen is de kleinschaligheid, elkaar kennen en de bereidheid van bewoners om zich in te zetten voor het dorp. Het beeld is dat de bevolking in de dorpen in principe groot genoeg is om de basisvoorzieningen de komende jaren in de lucht te houden. Maar er zijn wel aandachtspunten.

In Diepenveen vinden de meeste deelnemers van het gesprek dat met de huidige woningbouwplannen, samen met wat extra nieuwbouw in het centrum van het dorp op transformatielocaties, voldoende basis wordt gevormd om het dorp vitaal te houden.

In Bathmen is er de wens om de lokale voorzieningen, de levendigheid van het centrum en de verenigingen een extra impuls te geven door in te zetten op een bevolkingsgroei van ongeveer 25% en een treinstation. Nieuwe inwoners van buiten moeten worden aangetrokken met een ruim opgezette nieuwbouwuurten die na de nieuwbouwlocatie de Bathmense Enk op korte termijn ontwikkeld en gerealiseerd moet worden.

Het relatief eenzijdig woningaanbod van vrijstaande en duurdere woningen vraagt om het gericht toevoegen van woningtypen voor starters en ouderen. Betaalbare kleinere woningen voor jongeren van een basiskwaliteit (denk aan studio's/ één slaapkamer appartementen) biedt jongeren de mogelijkheid om in hun dorp te blijven wonen. Naast koop gaat het ook om een uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen.

Voor ouderen is er behoefte aan woningtypen die het gat vullen tussen hun huidige vaak te grote woningen en het verpleegtehuis: multifunctionele levensloopbestendige woningen, bij voorkeur nabij voorzieningen.

Vooral in de grotere dorpen is de vraag naar sociale huurwoningen groot (met gemiddeld 150-200 reacties per woning). Daar ligt een opgave in het realiseren van betaalbare en kleine sociale huurwoningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Zo kan er ingespeeld worden op de vraag van éénoudergezinnen, één- en twee persoons huishoudens, starters en senioren.

Inzet in de kleine dorpen en kernen

In de kleinere dorpen en kernen Lettele, Okkenbroek en Loo ligt het accent in de opgave net anders. De aantrekkingskracht daar is de kleinschaligheid, de rust, ruimte en de nabijheid van de natuur, de relatief grote tuinen. Voor winkels moet men, behalve in Lettele, buiten het dorp zijn: in de grotere dorpen of in de stad. Wonen in een dorp betekent dat mensen elkaar kennen en bereid zijn om zich in te zetten voor het dorp waar de meeste voorzieningen draaien op vrijwilligers.

De basisschool vormt het hart van het dorp, het is een basis voor veel voorzieningen (vrijtijds- en sportvoorzieningen) én voor de vrijwilligers die nodig zijn om die voorzieningen draaiend te houden. Het behouden van de basisschool, ook op de lange termijn, heeft dan ook de hoogste prioriteit in alle dorpen.

We willen ervoor zorgen dat jongeren en jonge gezinnen die in hun dorp willen blijven wonen de mogelijkheid daarvoor krijgen. Als er namelijk niet op het juiste moment een passende woning voor hun beschikbaar is wijken zij uit naar andere plaatsen en gaan zich daar vestigen. De kans dat ze daarna nog terugkomen is klein.

Er is nieuwbouw nodig als aanvulling op het aanbod in de bestaande woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad is vaak te duur voor jongeren en startende gezinnen. Bovendien komen deze woningen, als ze wel geschikt zijn, maar heel beperkt vrij voor een nieuwe bewoner. Dit gebrek aan doorstroming maakt het lastig voor jongeren om een betaalbare woning te vinden. Aandachtspunt is dat de betaalbare woningen ook in de toekomst voor nieuwe starters beschikbaar blijven.

Het aanbod sociale huurwoningen is in de kleine kernen voldoende op peil en er is geen ambitie om het aandeel uit te breiden. De vraag naar betaalbaar wonen is vooral gericht op de koop.

Bouwen voor de doorstroming voor ouderen werkt hier niet. Als ouderen niet langer thuis kunnen blijven wonen, verlaten ze het dorp en verhuizen ze naar bijvoorbeeld Bathmen met meer voorzieningen en waar ze met de ondersteuning van bijvoorbeeld het Dijkhuis kunnen wonen.

In Lettele wil men oudere inwoners wel graag de mogelijkheid geven om in hun eigen dorp te blijven wonen als ze naar een verzorg- of verpleeghuis moeten. Door de relatief beperkte omvang van de vraag in Lettele en de moeite die zorginstellingen hebben om kleine verpleeghuizen rendabel te exploiteren is deze ontwikkeling niet vanzelfsprekend.

Wat betreft de omvang van de groeiambitie zetten we in Okkenbroek en Loo met de nieuwbouw in op het gericht bedienen van de lokale vraag. In Lettele is het de inzet om naast de lokale vraag ook in te zetten op extra groei van buiten. Dat kan de gezinsverdunning compenseren én extra inwoners van buiten trekken om de vitaliteit op peil te houden.

We sturen het nieuwbouwaanbod zodat dit aansluit op de specifieke lokale woningvraag

Randvoorwaarden bij nieuwbouw in de grote dorpen

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij onze ambities stellen we in de grotere dorpen randvoorwaarden aan de type woningen en de prijscategorieën. Bij herontwikkeling in de centra en nabij voorzieningen stellen we eisen aan de toegankelijkheid, zodat deze geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast zal een deel van het nieuwbouwaanbod betaalbaar moeten zijn voor jongeren en (jonge) gezinnen op de woningmarkt. Wat de grens van betaalbaar is moet nog met de dorpen ingevuld worden. Om de woningen marktconform en ook op termijn betaalbaar te houden voor jongeren zal dat kunnen door kleinere woningen te bouwen. Ook willen we in bestemmingsplannen en uitgiftevoorwaarden ruimte bieden aan specifieke groepen (zoals jongeren of 55+ers) om via collectief particulier opdrachtgeverschap hun woonwens te realiseren.

Maatwerk in de kleine dorpen en kernen

De aanpak in de kleinere dorpen en kernen vraagt meer maatwerk. Daar moeten we goed in beeld hebben waaraan behoefte is. De gemeenschap speelt een belangrijke rol bij het in beeld brengen van de lokale behoefte zodat er speciaal voor deze huishoudens gebouwd kan worden. Door voor meerdere geïnteresseerden tegelijk te bouwen is het mogelijk om een project met betaalbare woningen van de grond te krijgen.

De nieuwe woningen moeten vooral in de kernen zelf gerealiseerd worden. Woningbouw op de erven in het buitengebied is beperkt in omvang. Woningen zitten daar nu veelal in het duurdere segment, maar daar liggen wel kansen om (onder voorwaarden) meerdere kleine woningen op een erf toe te staan.

Het is belangrijk dat de nieuwbouw geleidelijk op de markt komt. Bij een te snelle groei loop je het risico dat er veel nieuwkomers van buiten komen die niet geabsorbeerd worden in het dorp. Of kwalijker nog, dat er niet genoeg geïnteresseerden zijn en een project niet van de grond komen. Ook het aanbod in de bestaande voorraad moeten we in de gaten houden om te voorkomen dat er te

veel woningen tegelijk op de markt komen en zo leegstand ontstaat. Dat kan gebeuren op het moment dat de woningen van de grote groep ouderen vrijkomt voor nieuwe bewoners en er tegelijkertijd een nieuwbouwproject wordt gerealiseerd.

De methodiek om op het nieuwbouwaanbod te sturen gaan we uitwerken

Eisen stellen aan de nieuwbouw in de grote dorpen

In de grotere dorpen gaan we op basis van de input van de gesprekken richtlijnen formuleren over het woningaanbod waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst. Als gemeente hanteren we dit kader én de Omgevingsvisie als uitgangspunt om te bepalen onder welke voorwaarden een initiatiefnemer een omgevingsvergunning kan krijgen.

Lokale regie op de nieuwbouw in de kleine dorpen

Voor de kleine dorpen en kernen gaan we werken met een methodiek waarbij we de regie meer bij de lokale gemeenschap leggen en deze als gemeente faciliteren. Met de traditionele projectontwikkeling, waarbij pas na de ontwikkeling van een plan bewoners worden geworven, kan niet altijd voldoende ingespeeld worden op de specifieke lokale woningvraag.

Op de kleine lokale woningmarkt gaat het om het juiste maatwerk op het juiste moment: je moet bijna tot op het niveau van personen weten waaraan behoefte is. Het vraagt ook om organisatiekracht van het dorp zelf. Om te zorgen dat er op tijd voor de lokale behoefte gebouwd kan worden, moet de ruimte voor woningbouw juridisch op tijd geregeld worden. Op deze manier helpt de gemeente voorkomen dat woningen te laat beschikbaar komen voor de lokale woningvragers en zij alsnog vertrekken.

Samenvatting van de gesprekken met de negen domeinen over de groeiambitie voor Deventer.

De wenselijkheid, kansen en keerzijde die een extra bevolkingsgroei en woningbouw Deventer kunnen bieden is besproken met de vertegenwoordigers van negen domeinen. Van ieder van deze gesprekken is een kernachtige samenvatting gemaakt die is opgenomen in deze bijlage.

De input uit deze gesprekken zijn gebruikt om het integrale ambitiedocument op te stellen.

Pagina:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 2. Economie | met Deventer Economisch Perspectief (DEP) |
| 3. Sportverenigingen | met sportverenigingen actief onder het Sportbedrijf Deventer |
| 4. Culturele instellingen | met Directeuren Overleg Cultuur (DOC) |
| 5. Jongeren | met Deventer Young in gesprek |
| 6. Binnenstad ondernemers | met Stichting Deventer Binnenstad Management (SDBM) |
| 7. Onderwijs | via interviews met vier onderwijsinstellingen |
| 8. Woningcorporaties | leder1, Rentree, De Marken, DUWO en verhuurder Eigen Bouw |
| 9. Makelaars | gesprek met makelaars met het werkgebied in Deventer |
| 10. Woningbouwpartners | met het Platform Wonen Deventer |

Het belang van extra groei wordt breed gedragen

De gesprekken met de vertegenwoordigers uit de negen domeinen in de stad leveren een behoorlijk eensluidend beeld op: vanuit alle domeinen is aangegeven dat een substantiële bevolkingsgroei helpt om het voorzieningenaanbod en het leefklimaat in Deventer vitaal te houden.

Wens om samen aan de slag te gaan

Wat opvalt is dat vanuit alle domeinen het belang van samenwerking en een integrale aanpak wordt onderstreept en dat zij daarbij al concreet aangeven hoe zij dat met de voor hen relevante partners kunnen vormgeven. Daarmee ligt er niet alleen een goede basis voor het formuleren van een gemeente brede groeiambitie maar vooral ook de bereidheid om daar werk van te maken en daar in samenwerking vorm aan te gaan geven.

Daarom is het voor de verschillende domeinen dan ook interessant om kennis te nemen van wat in de gesprekken met de andere domeinen is opgehaald.

Economie

Tekort aan woonruimte

In een aantal sectoren is er een tekort aan personeel en heeft dit personeel nu al moeite om een woning te vinden. Dat speelt bij hoger opgeleid personeel in de koopwoningmarkt, maar ook bij lager opgeleid personeel in de huurmarkt. Deze laatste groep is bovendien minder bereid is om ver te reizen. Met goed woningaanbod kunnen extra werknemers (uit het westen) aangetrokken worden en krijgen inwonende jongeren de kans om in Deventer zelfstandig te gaan wonen. Er is nu in verschillende sectoren al een tekort aan arbeidskrachten en als we die niet invullen is het risico dat bedrijven vertrekken naar plaatsen waar die werknemers wel zijn.

Een kwalitatieve koopwoning vinden in of rond het centrum is lastig. Daar is heel weinig aanbod voor hogere-inkomensgroepen terwijl de binnenstad juist in trek is bij een groep met een hoog inkomen.

Werken aan een balans tussen economische ontwikkeling en wonen

Er is een sterke wisselwerking tussen wonen en economische groei. De mogelijkheden voor economische ontwikkeling is afhankelijk van het type bewoners die je trekt. Het gaat om een balans waarbij we geen slaapstad willen worden gericht op forenzen. Bovendien schept woningaanbod vraag. Daarom moet het woningbouwprogramma in balans zijn met het economisch profiel. Dat start met het expliciet maken van de woningvraag van werknemers en potentiële nieuwe werknemers.

De groei van het aantal inwoners moet geen doel op zich zijn, het is beter de potentie die de gemeente heeft optimaal te benutten en te kiezen voor het type groei dat bijdraagt aan het economisch profiel. Dat moet leidend zijn voor de omvang van de groei.

Een van de kansen voor Deventer is het succes van de kleine binnensteden (die door de Corona-crisis wordt verstrekt). Deventer binnenstad heeft kwaliteit, een groen ommeland en goede verbindingen.

Vrij vertaald naar aantallen zou de gemeente in 10 jaar met ongeveer 20% naar 120.000 inwoners moeten groeien, daarmee is er voldoende kritische massa voor een gezonde stad. We moeten ons daarbij vooral richten op jongeren om de vergrijzing te compenseren. Het grootste effect kan bereikt worden met een groei van het aantal studenten aan het Saxion en het realiseren van meer aantrekkelijke woonruimte voor deze groep.

Richt je op jongeren en trek samen op met Saxion

Het aantal jongeren in Nederland wordt minder en er is een oplopend tekort op de arbeidsmarkt in specifieke branches. Als we niet voldoende nieuwe werknemers opleiden en hier houden zal het MKB meer moeite hebben om te herstellen van de coronacrisis.

In het verlengde daarvan is het de opgave om meer HBO studenten naar Deventer te halen en MBO studenten perspectief te blijven bieden. Het aantal HBO studenten in Enschede krimpt nu al.

Deventer zou samen met Saxion moeten inzetten op groei van het aantal studenten maar is nu nog onvoldoende in beeld als een studentenstad bij jongeren in oost Nederland. Naast Deventer is ook Apeldoorn in beeld voor het uitbreiden van het studieaanbod.

Daarnaast is de instroom van internationale ICT studenten een belangrijke doelgroep. Een internationale oriëntatie is nodig omdat er lokaal onvoldoende studenten zijn om in de vraag van de werkgevers te voorzien.

Hou voldoende ruimte voor bedrijvigheid

De transitie bedrijventerreinen rond het centrum naar een mix met wonen biedt kansen om het binnenstedelijk wonen uit te breiden. Maar parallel daaraan zal een deel van de bedrijvigheid naar buiten de stad moeten verschuiven. Om voldoende aanbod van werklocaties te houden zullen er buiten de stad nieuwe locaties ontwikkeld moeten worden.

Sportverenigingen

Sportverenigingen zetten in op kwalitatief vernieuwen om toekomstbestendig te blijven

Jongeren vormen veruit het grootste aandeel van de leden bij de meeste sportverenigingen, maar door de vergrijzing loopt het aantal jeugdleden terug. Sommige sportverenigingen compenseren dit door in te zetten op het groeiend aandeel ouderen dat sport en het verhogen van het aandeel inwoners dat sport (participatie) wat een maatschappelijke opgave is. Meer inwoners en daarmee sporters zorgen voor meer investeringsruimte die nodig is om nieuwe locaties te realiseren en kansen te verhogen om op een hoger niveau te spelen.

De concentratie van sportvoorzieningen biedt de mogelijkheid om topkwaliteit neer te zetten. De eisen van de sportconsument worden hoger en nieuwe sportvoorzieningen van goede kwaliteit trekken nieuwe leden. Dat vergroot ook de mogelijkheid om op een hoger niveau te spelen. Enkele sportverenigingen hebben een regio-functie, daarvoor zijn meer leden niet per se nodig, maar is een moderne (wedstrijd) voorziening wel essentieel.

Voor sportverenigingen is vooral de ondergrens van actieve leden belangrijk om een vereniging in de lucht te houden. Daar werken de sportverenigingen aan. Als de basis, het kader, goed geregeld is kan extra ledengroei prima opgevangen worden.

Extra groei geeft meer kansen

Extra groei geeft meer armslag om de kwaliteit van het sportaanbod te verbeteren. Vooral de groei van de leeftijdsgroep 25-65 jaar is interessant, de jongste groep zijn vooral sporters en de oudere groep zet zich vaker in voor een kaderfunctie.

Een inwonersgroei van 25% is zeker wenselijk om het verschil te maken, een groei daarboven lijkt niet reëel. Door in te zetten op een extra groei krijgen bewoners meer kansen om te wonen en te werken en daarmee een reden om hier te blijven of zich juist hier te vestigen. Daarmee versterkt de groei zichzelf. De bevolkingsgroei moet wel in balans zijn, er moet goed in de gaten worden gehouden wat maximaal haalbaar is zonder dat de huidige kwaliteiten van Deventer onder druk komen staan. De huidige schaalgrootte van Deventer wordt als erg prettig ervaren en Deventer kent een open en sociale samenleving.

Extra groei betekent dat er geïnvesteerd moet worden in betere bereikbaarheid, een veilige ontsluiting en meer parkeerplaatsen. Fietsen is niet altijd een oplossing want de afstanden zijn onder meer door de concentratie van sportvoorzieningen groot. Het verkeer van en naar de stad is het nu al erg druk.

Sport draagt eraan bij dat Deventer aantrekkelijk is voor de huidige en nieuwe bewoners

Goede sportaccommodaties en een goed imago van sportverenigingen dragen er enerzijds aan bij dat de jeugd en gezinnen in Deventer blijven en kan anderzijds ook sporters en studentleden van buiten trekken. De talentontwikkeling van sporters en de aansluiting op het onderwijs kan daar ook aan bijdragen, dat trekt ook sporters (en bewoners) van buiten en zet Deventer op de kaart. Sportverenigingen zoeken de wisselwerking met de samenleving en andere partners zoals de zorg, het onderwijs en het bedrijfsleven.

Het aantal studenten van Saxion dat van buiten Deventer komt en komt sporten bij de lokale verenigingen is erg beperkt. Daar ligt een kans om meer leden binnen te halen. Samen met Saxion kan gekeken worden hoe het sportaanbod aantrekkelijker kan worden voor studenten.

Sportverenigingen zijn klaar voor de toekomst en kunnen gemakkelijk nieuwe inwoners opnemen binnen hun verenigingen. Sport zorgt ook voor cohesie, ontmoeting en verbinding in de stad en kan op die manier bijdragen aan de opname van nieuwe inwoners.

Culturele instellingen

Ruimte om extra groei op te vangen en benutten voor versterking cultuursector

De meeste organisaties (behalve het Burgerweeshuis) hebben de capaciteit en ruimte binnen hun huidige locaties om extra bevolkingsgroei op te vangen. Meer inwoners en bezoekers betekent dat er meer en gedifferentieerdere programma's aangeboden kunnen worden met een hogere kwaliteit. Dat verhoogt de armslag om het cultureel aanbod in de lucht houden.

Kies voor een gebalanceerde groei, een groei met 25% is al heel ambitieus. Nu zijn we "Groot genoeg voor ambities – klein genoeg om het voor elkaar te krijgen". Een nog sterkere groei kunnen de huidige organisaties met hun voorzieningen niet aan en zal een andere wijze van organiseren vragen. Bij een hoger inwoneraantal hoort ook een stad met meer ambitie: een groter museum, kunsthall en zullen een aantal voorzieningen zoals het aanbod van kunstateliers moeten meegroeien.

In de gezinsvormende leeftijd is de kans het grootst dat men zich settelt in Deventer en bovendien is het een groep die bereid is geld uit te geven. De bijdrage van de groep tussen 35/50 jaar is het grootst: die heeft meer te besteden en is actief (kinderen zijn al wat ouder). De 65+ers komen vanzelf.

Als er woningen worden toegevoegd, bouw dan niet alleen meer van hetzelfde en zorg voor een ander type aanbod als aanvulling op het bestaande, om zo de diversiteit te vergroten.

Voorwaarden voor de groei

Het is belangrijk dat het groeiende aantal inwoners goed opgenomen kan worden in de samenleving. Het beeld van een groeigemeente is ongewenst, want na een hele sterke groei kan een gemeente onherkenbaar worden voor de oorspronkelijke bewoners.

Blijf de kwaliteit van de groene omgeving behouden.

Zet de groei ook in om de segregatie tegen te gaan, de groei moet ten goede komen aan alle bestaande inwoners van de stad.

De meeste voorzieningen zijn centraal gepositioneerd. Let op de bereikbaarheid van voorzieningen als je groeit: toegangswegen, auto- en fietsparkeerplaatsen. Die zijn nu al erg krap bemeten.

Cultuuraanbod inzetten om extra inwoners aan te trekken

Om mensen te trekken moet Deventer zich meer profileren als aantrekkelijke cultuurstad. Daarover moet een coherent verhaal komen en een eenduidige profilering. Zwolle is een voorbeeld hoe die marketing opgepakt kan worden.

Met de evenementen zitten we wel aan het maximum voor Deventer. Daarbij trekken we veel bezoekers van buiten. Dat kunnen we goed benutten om het profiel van Deventer als aantrekkelijke stad om te wonen te versterken. Laat daarvoor tijdens evenementen zien wat het structurele cultuuraanbod in Deventer is, de diversiteit in aanbod van wonen, scholen etc. en de gastvrijheid. Het evenementen aanbod zou zich (meer) moeten richten op jongere doelgroepen van tussen de 35-45 jaar. Dat is de interessantste doelgroep voor een gebalanceerde groei.

De programmering van de cultuurinstellingen zal (meer) op deze doelgroep afgestemd moet zijn om dat imago te ondersteunen en neer te zetten.

Jongeren

Positief over Deventer

De jongeren die wij spraken zijn voornamelijk erg positief over Deventer. Op de vraag of Deventer in moet zetten op extra groei reageren de jongeren terughoudend. Pas op met het volbouwen en zorg dat je het groene en rustige karakter van Deventer behoud. Als de stad te vol wordt voelen de huidige bewoners zich er niet meer thuis. Maar groei is ook goed want stilstand is achteruitgang. Deventer moet meer jongeren trekken om krimp in de beroepsbevolking op te vangen, de beroepsbevolking op peil te houden en voorzieningen in stand te houden. En om aantrekkelijk te blijven als middelgrote stad met karakter.

Huisvesting voor jongeren

De huizenmarkt is wordt als zeer krap ervaren, zeker voor starters is er bijna geen woning te vinden. Dat is niet alleen in Deventer zo.

Als ze een inschatting moeten maken van de omvang van de groei zou die tussen de 5% en 25% moeten liggen. Een groei met veel meer dan 25% kan niet op een constructieve manier. Naast groei van de stad zelf kunnen ook de vervoersverbindingen naar Deventer verbeterd worden om werknemers en bezoekers van elders naar Deventer te trekken.

De leeftijdsgroep tussen 25 tot 35 jaar is interessant om aan te trekken: studenten en jong werkenden die daarna een vervolgstap maken om een gezin te stichten. Veel zullen starten in het stedelijk woonmilieu maar (snel) daarna willen doorstromen naar een grootstedelijk woonmilieu met meer ruimte en rust in de omgeving.

Vergroot de mogelijkheid van studenten om hier te wonen, bijvoorbeeld door een groter aanbod van kleinschalige studentenhuisvesting, dat vergroot de kans dat ze blijven. Die kans wordt ook vergroot door specifieke/exclusieve opleidingen waarvoor studenten van andere delen van het land komen.

Aantrekkelijkheid voor jongeren en studenten verbeteren

Deventer is qua uitstraling en cultureel aanbod aantrekkelijk genoeg in de ogen van de studenten. Ook de schaalgrootte is aantrekkelijk. Wat nog wel mist is specifiek aanbod voor jongeren zoals meet-ups, festivals etc. Het meeste horeca aanbod is gericht op ouderen en er ontbreekt een specifieke uitgaansgelegenheid voor jongeren tot 25 jaar. Het vermengen met studieverenigingen en stamkroegen voor studenten ontbreken. Wat dat betreft is er veel meer te doen in Zwolle. Deventer staat waarschijnlijk onderaan de lijst van steden die interessant zijn voor jongeren om uit te gaan. Saxion zou meer projecten in Deventer kunnen doen, door intensieve samenwerking met lokale bedrijven kan Saxion zich profileren. De ligging bij het station en de binnenstad is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Saxion als plek om te gaan studeren. Betaalbare woonruimte is prioriteit nummer één.

Er is veel sportaanbod maar er is geen studentensportvereniging. Een sportpas om met korting deel te nemen aan reguliere clubs zou kunnen helpen.

Deventer moet de kwaliteit van knus en klein behouden ook in de bouwstijl. Het zal kwaliteit missen als je het stadscentrum aanpast met hoogbouw voor de groei. Als de stad volloopt met een evenement voelen bewoners zich er niet meer thuis. Zwolle is een stuk drukker en geeft een andere sfeer.

Binnenstadondernemers

Binnensteden van middelgrote steden hebben het lastig

Al voor Corona was het duidelijk dat steden met 100.000 inwoners het steeds lastiger krijgen om het binnenstedelijk voorzieningenniveau van detailhandel en horeca op niveau te houden. Extra lastig voor Deventer is de relatief korte afstand waarop de concurrerende steden Apeldoorn en Zutphen liggen.

De daling in de detailhandel zal de komende jaren nog verder doorzetten. Horeca is de afgelopen jaren sterk gegroeid en heeft een deel van de leegstand in de detailhandel opgevangen. Het aanbod in de horeca heeft echter begin 2020 het maximum bereikt en door de Coronacrisis harde klappen gekregen, net als detailhandel en de culturele sector.

Met de omzetting naar woonruimte kan een financiële drager gevonden worden voor een goede exploitatie van het vastgoed. Dat is terug te zien in de bereidheid van vastgoedeigenaren om te investeren in de verbouwing van (lege) winkelruimte of bovenverdiepingen naar woningen.

De binnenstad als huiskamer voor onze inwoners

De binnenstad krijgt meer en meer een huiskamerfunctie voor inwoners van de gemeente. Het gaat om een mix van horeca, uitgaan, cultuur, evenementen en musea en is steeds meer dan alleen winkelen. De functie als levendige en aantrekkelijke huiskamer kan versterkt worden door het toevoegen van woningen in het centrum.

Aandachtspunt is dat de uitgave per bezoeker achterblijft ten opzichte van andere stedelijke centra. Dit is het gevolg van het gemiddelde lagere inkomen in het verzorgingsgebied en de hogere gemiddelde leeftijd.

De kans voor Deventer is de aantrekkingskracht die het stedelijk woonmilieu van de binnenstad en de omliggende wijken heeft als woongebied. Dat trekt (ook vanuit de Randstad) bewoners met een stedelijke leefstijl. Die maken relatief intensief gebruik van de stedelijke voorzieningen in de binnenstad, wat het draagvlak voor voorzieningen versterkt. Daarmee houden ze de binnenstad overdag en 's avonds levendig en behoudt de binnenstad haar aantrekkelijkheid als 'huiskamer' voor alle inwoners in het verzorgingsgebied.

Binnensteden zijn steeds meer een verblijfsgebied aan het worden voor recreatief gebruik. Bezoekers zijn bereid om daarvoor een steeds grotere afstand af te leggen. Op dat punt heeft Deventer (samen met Zutphen) binnen de regio een aantrekkelijk en uniek aanbod waardoor er kansen liggen om het recreatief bezoek vanuit de regio te laten groeien.

Hoe moet de groei er uit zien?

Extra woningbouw in het stedelijke woonmilieu in en rond de binnenstad heeft een veel positiever effect op de kwaliteit van de binnenstad dan woningbouw op andere plekken in de gemeente. Die groei elders zal pas bij een hele sterke groei (bijvoorbeeld naar 150.000 inwoners) een substantieel bijdrage leveren aan de groei van de bezoekersaantallen om voor de binnenstad echt het verschil te maken.

De doelgroep waar met prioriteit op ingezet moet worden zijn jongeren (20 tot 35 jaar). Deze wortelen meer in de stad, zijn belangrijk als werknemers en ook op de langere termijn is de kans groot dat zij in de gemeente blijven wonen en van daaruit in de binnenstad blijven komen.

Parkeren en bereikbaarheid is een aandachtspunt. De bezoekersaantallen zullen minder hard dalen dan de afname van het aantal winkels. Creëer goede randvoorwaarden om die groei op te vangen. Denk na over nieuwe oplossingen voor parkeren (bijvoorbeeld transferia).

Onderwijs

Deventer is geen studentenstad

Deventer heeft een braindrain van HBO en WO. Veel jongeren uit Deventer gaan elders studeren en dat wordt niet gecompenseerd door studenten van elders die naar het Saxion komen. Dat komt deels door de opleidingen maar ook omdat Deventer geen profiel als studentenstad heeft. Er is weinig specifiek aanbod gericht op deze groep, qua sport en cultuur. Inmiddels is er wel een beetje specifieke studentenhuysvesting. Cultuur (o.a. filmhuis en schouwburg) is weinig gericht op jongeren en meer gericht op de oudere doelgroep die meer te besteden heeft. De evenementen dragen ook niet bij aan het imago, Dickens en de boekenmarkt zijn landelijk bekend, maar stoten jongeren eerder af dan dat ze trekken. Andere evenementen zijn diverser maar trekken dit beeld niet recht. Vanuit de doelgroep van vmbo-studenten op het ROC zijn er geen specifieke vraagstukken, zoals sport of de behoefte aan woonruimte. Het ROC is regionaal georiënteerd. Wel is het economisch perspectief en het profiel van de werkgelegenheid medebepalend voor het onderwijsaanbod van het ROC om te zorgen voor passend personeel dat aan een baan kan komen in de regio.

Samenwerken aan de aantrekkelijkheid voor studenten en jongwerkenden

Om de braindrain te verkleinen en om te bouwen naar een 'braingain' zal er moeten worden samengewerkt door Saxion, gemeente en bedrijfsleven. Saxion heeft daarbij een rol in het aanbieden van bovenregionaal curriculum dat aansluit bij actuele vragen van het bedrijfsleven. Het bedrijfsleven zal studenten mogelijkheden moeten bieden voor stage, scriptie of innovatie. De gemeente heeft een rol in het zorgen voor kamers, aanjagen cultureel aanbod, evenementen en sport voor jongeren. Dat hoeft niet alleen voor studenten te zijn, maar kan ook gelden voor de doelgroep van startende werkers die hun eerste baan in Deventer vinden. Die kunnen aangetrokken worden met een aanbod van betaalbaar wonen, goede voorzieningen, werk en sporten met de sfeer van een studentenstad die ze achterlaten in de stad waar ze gestudeerd hebben. Dat vraagt van de gemeente een samenhangend programma van cultuur, wonen en sport en marketing.

Afnemend aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs

De teruggang van het aantal kinderen zal zichtbaar worden in een daling van het aantal leerlingen in voortgezet onderwijs. 10 tot 15% in de komende 10 jaar. De grootste aanbieder, het Eddy Hillesum Lyceum, zal van een school met ruim 5.000 leerlingen de transitie doormaken naar een school met ruim 4.000 leerlingen. Dat wordt op dit moment vertaald in het strategisch huisvestingsplan waarin het aantal schoollocaties wordt teruggebracht. Onder andere met de realisatie van één integrale vmbo-school. Door de clustering kan een breed aanbod opleidingen overeind gehouden worden. Deventer heeft ten opzichte van het landelijke gemiddelde een relatief hoog aandeel vmbo-leerlingen (60% in Deventer en landelijk 50%).

De terugloop kan opgevangen worden, maar op termijn als dat verder doorzet is er wel een risico op verschraving van het aanbod. Uitzicht op meer groei/ minder afname leerlingen maakt het makkelijker om investeringen te doen in het onderwijs. Bij het invullen van directiefuncties blijkt overigens dat Deventer aantrekkelijk is als vestigingsplaats: het is relatief makkelijk deze in te vullen.

Samenwerking en clustering van basisscholen

Op de schaal van wijken is er bij basisscholen in de loop van de jaren altijd een groei en een krimp die meeloopt met de levenscyclus van een wijk. Maar er is nu op de schaal van de gemeente sprake van een krimp door de afname van het aantal kinderen. Die krimp wordt opgevangen door samenvoeging en samenwerking. Naast basisschool, kinderopvang en zorg ook met het sportaanbod, cultuur en buurtvoorzieningen. Dat vertaalt zich in minder locaties per wijk met toekomstbestendige flexibele gebouwen. Dat biedt ook kansen om de verschillende tijdvensters die de verschillende activiteiten hebben beter te benutten zodat gebouwen niet onnodig leeg staan.

Bij de krimp in de stad is dat goed op te vangen, de keuze aan scholen in de stad blijft breder. Hoewel er minder scholen op één locatie naast elkaar blijven bestaan blijven er op korte afstand verschillende alternatieven bestaan. Voor de dorpen is het aanbod wel kwetsbaar. Daar is vaak maar één school en het alternatief op grotere afstand.

Woningcorporaties

Versterken sociaaleconomisch profiel

Corporaties zetten in op de groei van het aanbod sociale huurwoningen. Naast de slag in het toevoegen van woningen in de koopsector zodat het sociaaleconomisch profiel van Deventer versterkt wordt (en het aandeel hogere inkomens meer op landelijke gemiddelde) wordt ingezet op sociale huurwoningen op nieuwe locaties. De corporaties zetten zich in om de differentiatie van het woningaanbod in een aantal bestaande wijken te vergroten en om de leefbaarheid te vergroten. Dat doen ze met het toevoegen van middeldure huurwoningen en de verkoop van huurwoningen.

Aan de slag met de grote druk op de woningmarkt

Het is belangrijk om wat aan de grote druk op de woningmarkt te doen. Extra nieuwbouw zorgt voor meer doorstroming en zo wordt de slaagkans voor woningzoekenden in de sociale huur groter. De corporaties zien een opgave van ca 750 extra woningen in 10 jaar. Corporaties willen ook ongeveer 150 flexwoningen realiseren om op korte termijn wat te doen aan de grote woningvraag van jongeren, spoedzoekers en bijvoorbeeld echtscheidingen. Woonbedrijf Ieder1 wil ook woningen in het middeldure huursegment aanbieden om middeninkomens een plek te bieden en om te kunnen differentiëren in wijken. Eigen Bouw zet in op een groei met 100 woningen en voorziet specifiek in het middeldure huursegment, gericht op kleine huishoudens, zowel ouderen als young-professionals. Voor de bouw van voldoende sociale woningbouw komen woningcorporaties nog locaties tekort: extra woningbouwlocaties helpt om locaties voor sociale huurwoningen te vinden.

Focus niet op groei-aantallen en geef prioriteit aan de kwaliteitsslag die gemaakt moet worden

De omvang van de groei zou ergens tussen de autonome groei en een plus van 25% in kunnen liggen. Dat maakt het mogelijk om bestaande kwaliteiten van de stad te behouden én kwaliteit toe te voegen. Pas op voor een te hogere groeiambitie en een focus op groei-aantallen. Het risico is dan dat de makkelijke locaties prioriteit krijgen en de lastige locaties worden vergeten. Hou oog voor de bestaande inwoners en zorg dat die en hun buurten kunnen meeprofiteren van de groei.

Met het stedelijk wonen kan Deventer mensen van buiten aantrekken

Het stedelijke wonen in Deventer trekt mensen van buiten, het Havenkwartier weet daar succesvol op in te spelen. Wonen boven Winkels gaat in de binnenstad weer nieuwe woningen ontwikkelen (van de huidige 150 naar 300). Er is veel vraag naar wonen in de binnenstad van jongeren en ouderen in het duurdere segment.

Het stedelijk wonen is de magneet die extra groei kan genereren, als een eerste stap voor de vestiging van jongvolwassenen. In de jaren erna zal voor deze groep extra woningbouw in andere woonmilieus nodig zijn zodat zij binnen Deventer een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken. Naast het binnenstedelijk bouwen voor die extra groei zijn er nu natuurlijk ook al ander type woningbouwlocaties nodig om de autonome groei op te vangen. Vooral de instroom van de leeftijdsgroep 25-40 jaar is goed voor de stad. Daar zitten de middeninkomens. Betaalbaarheid is een aandachtspunt voor deze groep. Dat moet overigens niet 1 op 1 ingevuld worden met goedkope woningbouw want er is al een ruim aanbod van betaalbare woningen in de bestaande wijken die met doorstroming vrij kunnen komen. Bij de groei van de complete stad moet ook de sociale huursector groeien want werknemers in de ondersteunende diensten en in de creatieve sector zijn door hun inkomen vaak aangewezen op een sociale huurwoning.

Inzetten op het behouden en trekken van studenten en jongeren

Studenten zijn een interessante doelgroep om aan de stad te binden. Van elders, maar ook lokale jongeren. Het aanbod van studentenhuysvesting lijkt in balans met de vraag, maar Saxion heeft een ambitie om extra te groeien, onder andere met ICT-studenten. Het nieuwe studentencomplex in het Havenkwartier is succesvol en het is interessant om te kijken waar kansen liggen voor het toevoegen van meer aantrekkelijk woningaanbod voor studenten. Bij extra toevoegingen moet wel oppassen voor leegstandsrisico's. Het is ook interessant om te bekijken hoe afgestudeerden aan de stad gebonden kunnen worden.

Makelaars

De binnenstad trekt woningzoekenden van elders

In Deventer heeft vooral de binnenstad aantrekkingskracht op vestigers van buiten. Veel woningzoekenden werken elders en willen op korte afstand van het station wonen. Ook de Worp en Zandweerd vallen in de belangstelling bij deze groep. In de Vijfhoek en Colmschate is de vraag van deze groep beperkt. Ook woningen in het buitengebied zijn in trek bij kopers vanuit andere woningmarktregio's. In de kleine kernen met weinig of geen voorzieningen is er nauwelijks belangstelling van kopers van buiten.

Kopers uit het westen zetten een opwaartse druk op de prijzen in en rond de binnenstad. Zij zijn bereid te overbieden omdat ze gewend zijn aan hogere prijzen in het westen. Dat speelt het sterkst in het hogere prijssegment, in het lagere prijssegment is er minder druk vanuit andere regio's. Een belangrijk deel van de vestigers uit het westen zijn oosterlingen die na jaren in het westen weer terugkomen. Ook is er een stroom vanuit het oosten, vanuit Twente, bijvoorbeeld als een van de partners werkt in het westen. Bathmen is daarvoor ook in trek door de gunstige ligging langs de A1.

Vooral de binnenstad en de ring eromheen trekt bewoners van buiten. Dat is gelukt in het Hoornwerk dat nu ook een deel van centrum-wonen is geworden. Daarnaast zijn de kantoorgebouwen rondom de binnenstad interessant als woonlocaties en kan met het doorzetten van de ontwikkeling van het Havenkwartier ingespeeld worden op de stedelijke woningbehoefte. Op korte afstand van de binnenstad zijn er, op onder andere sportvelden, nog verschillende interessante potentiële nieuwbouwlocaties gunstig gelegen en in een aantrekkelijke woonomgeving.

Woningtekort en woningvraag kleine huishoudens

Het starten van een wooncarrière is door de stijgende prijzen en het beperkt aanbod rond de € 200.000 een probleem. De beste oplossing is het opschalen van de woningbouw: zorgen dat er snel meer aanbod komt.

De woningbehoefte van ouderen is toegenomen. Die vraag komt van buiten de gemeente maar zeker ook vanuit de gemeente zelf zien we door de vergrijzing een groeiende vraag naar gelijkvloerse appartementen van rond de 100 m² of wat meer. De nabijheid van voorzieningen is belangrijk. De appartementen rond het winkelcentrum Keizerslanden lopen goed, vooral bij senioren.

De groei zit in de kleine huishoudens. Zet in op meer differentiatie van woningtypen in het woningbouwprogramma zodat dat niet te veel gericht wordt op alleen eengezinswoningen. Een mogelijke markt is er voor kleine studio's. Dat aanbod ontbreekt op dit moment hoegenaamd in de koopmarkt in Deventer. De verwachting is dat ook in de koop studio's een interessante markt zijn. Vanwege de onbekendheid met het product zou op kleine schaal gestart kunnen worden met dit aanbod.

Werk aan een continue stroom van nieuwbouw

Hou de bouwstroom op een continu niveau. Zorg voor een snellere doorlooptijd van nieuwbouwplannen bijvoorbeeld door procedures te stroomlijnen en bij ontwikkelaars af te dwingen dat ze binnen een bepaalde termijn gaan bouwen. Werk met heldere kaders over de gewenste woningbouw op basis waarvan snel duidelijk gegeven kan worden of een bouwinitiatief gehonoreerd wordt. Durf kansen te benutten.

Woningbouwpartners

Genoeg sterke punten en kansen voor Deventer om mee aan de slag te gaan

Risico's voor Deventer zijn de grote sociaaleconomische verschillen en een aantal zwakke buurten. De positie van Saxion in Deventer en het aantal studiekeuzes dreigt verder af te zwakken. De bereikbaarheid van het 'achterland' van Deventer en vanaf A1 is niet heel goed. Bovendien staat Deventer landelijk onvoldoende op de kaart.

Sterke punten en kansen heeft Deventer met de compacte stad met rust en ruimte eromheen en een schaalgrootte die vertrouwd voelt: alles is er en het is niet te groot. Het is een stad met karakter, wat rauw en stoer met een aanpakkersmentaliteit en een open mind. Deventer kent een culturele diversiteit en grote variatie aan woonmilieus zonder sociale spanningen. De binnenstad heeft karakter en er is binnenstedelijk veel nieuwbouw mogelijk. Daarmee kan ingespeeld worden op de landelijke trend van de trek naar het stedelijk wonen in karakteristieke kleine steden.

Extra groei helpt ook bestaande wijken vooruit

Extra groei kan helpen om doorstroming en betaalbaar aanbod te stimuleren. Met extra groei kan de arbeidsmarkt versterkt worden. Door hogere inkomens te trekken ontstaat een beter evenwicht want alleen een sterke stad kan sociaal zijn. Extra nieuwbouw biedt ruimte om te werken aan meer differentiatie in bestaande wijken, wat in Keizerslanden goed is gelukt. Het geeft ruimte om te werken aan de toekomstbestendigheid omdat die aanpak per saldo vaak leidt tot minder woningen.

Kansen voor extra woningbouw en het aantrekken van nieuwe bewoners

Benutten van de unieke kwaliteit van de binnenstad en de schil eromheen. Zorg daarbij voor een goede verbinding met en beleving van de binnenstad. Zet in op de integratie met het industrieel erfgoed en de eigen DNA. Zorg ook in de nieuwe woongebieden voor een menging van wonen en werken met flexibiliteit in regelgeving en bestemmingsplannen en woon-werk arrangementen. Werk met diversiteit bij de invulling van panden. Dat kan de groei van innovatieve en creatieve ondernemingen bevorderen en de juiste balans geven aan wonen/winkelen/werken in de binnenstad die nodig is in een stedelijk woonmilieu. Bij het oplossen van knelpunten in de mobiliteit kan juist minder verkeer een oplossing zijn en een andere aanpak (transferium).

In aanvulling op de binnenstedelijke bouwplannen moet de aantrekkingskracht van het hoger onderwijs en werkgelegenheid beter worden benut. Positioneer Saxion en bedrijvigheid om studenten te binden en leg ook een relatie met het hoger onderwijs van elders. Koppel onderwijs en werkgevers en sluit daarop aan in het woningbouwprogramma met aantrekkelijk woningaanbod dat aansluit op de vraag voor nieuwe werknemers. Geef afgestudeerden een kans om hier met een fijne woning te starten. Zorg voor een grote cultuurvoorziening voor jongeren en een eigen voorziening voor 18-jeugd.

Door een grote nieuwe wijk toe te voegen kan een divers aanbod gerealiseerd worden en zijn er meer mogelijkheden om betaalbaar te bouwen. Een locatie op de IJsselsprong zou met de nabijheid van de voorzieningen van de binnenstad ideaal zijn. Maar dat vraagt dan wel om een positionering van de bouwopgave op landelijk niveau en lange voorbereiding.

Aan de slag met de stip

Maak een stip (visie) voor de lange termijn die bestendig is. Onderbouw die met bewijslast van de haalbaarheid. Pas op voor te veel optimisme en over-programmering. Zorg dat het ook een lonkend perspectief is voor de huidige lokale bewoners. Behoud de groenzones en voeg kwaliteit toe, want dat draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving.

Maak het concreet. Wees daarin niet te bescheiden. Durf de verstedelijking op te pakken door groen te offeren en de hoogte in te gaan. Durf provincie en rijk om budgetten te vragen. Draag dit uit en voer een lobby voor de ondersteuning bij de uitvoering ervan door Provincie en Rijk.